1. Les politiques, directives, cadres normatifs et critères d'admissibilité applicables aux programmes de logement subventionné au Québec, incluant notamment :

- les Habitations à loyer modique (HLM) ;

- le Programme de supplément au loyer (PSL) ;

- tout autre programme de soutien au logement destiné aux ménages à faible revenu.

1- Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique :
https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/S-8,%20r.%201

2- Guide sur le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique :
https://www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires/contenu-commun/sections-avec-menu/guide-sur-le-reglement-sur-lattribution-des-logements-a-loyer-modique

3- Section 2 du Guide de gestion du logement social :

https://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/guides/Chap_B_Section2.pdf

4- Chapitre C du Guide PSL (même chose que le Guide de gestion)

https://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/psl/guidePSL/GuidePSLchapitreC.pdf

5- Page PSLQ pour le PSL:
https://www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires/offices-dhabitation/tous-les-programmes/programmes/supplement-au-loyer/exploitation-dun-projet/programme-de-supplement-au-loyer-quebec-pslq#menu-header-partenaire

6- Normes du PSLQ :
https://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/Programmes/PSLQ/PSLQ-Normes.pdf

7- Modalités PSLQ :
https://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/Programmes/PSLQ/PSLQ-modalites.pdf

8- Programme Allocation-logement :

https://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/allocation-logement

Programme géré par RQ :

https://www.revenuquebec.ca/fr/citoyens/votre-situation/faible-revenu/programme-allocation-logement/

2. Les procédures officielles de demande, d'analyse, de classement sur les listes d'attente et d'attribution des logements subventionnés.

1- Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique :
https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/S-8,%20r.%201

2- Guide sur le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique :
https://www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires/contenu-commun/sections-avec-menu/guide-sur-le-reglement-sur-lattribution-des-logements-a-loyer-modique

3- Section 2 du Guide de gestion du logement social :

https://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/guides/Chap_B_Section2.pdf

4- Chapitre C du Guide PSL (même chose que le Guide de gestion)

https://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/psl/guidePSL/GuidePSLchapitreC.pdf

5- Page PSLQ pour le PSL:
https://www.habitation.gouv.qc.ca/espacepartenaires/offices-dhabitation/tous-les-programmes/programmes/supplement-au-loyer/exploitation-dun-projet/programme-de-supplement-au-loyer-quebec-pslq#menu-header-partenaire

6- Normes du PSLQ :
https://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/Programmes/PSLQ/PSLQ-Normes.pdf

7- Modalités PSLQ :
https://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/Programmes/PSLQ/PSLQ-modalites.pdf

3. Les documents décrivant les priorités d'attribution, les délais moyens d'attente et les facteurs influençant le traitement des demandes (revenu, situation familiale, conditions de logement actuelles, etc.).

Mêmes réponses que la question 2.

4. Les ententes ou mécanismes de collaboration entre le Ministère, la Société d'habitation du Québec, les offices municipaux d'habitation (incluant l'Office municipal d'habitation de Montréal) et les municipalités concernant l'attribution des logements subventionnés.

Entente OH-propriétaire :
https://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/psl/PSLQ-OH-Prop-entente.docx

Entente OH-municipalité-SHQ :
https://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/psl/PSLQ-OH-municipalite-SHQ-entente.docx

Cette entente est la même pour tous les OH.

5. Toute statistique ou rapport récent (des trois dernières années, si disponible) concernant :

- le nombre de demandes reçues,
- le nombre de logements subventionnés attribués,
- la durée moyenne d'attente,

pour la région de Montréal, incluant Montréal-Nord si possible.

417 - Emile Nelligan I

S.H.Q. - Propriétaire
N/D: 5-06-6546-148

65260 -
6546
D-9

65260

Emile Nelligan

ORG 3058
EI 2157

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 1er jour de février mil neuf cent quatre-vingt quatre

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Monsieur Paul Angers et par Me Jean-Luc Lesage respectivement directeur général et secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 13/4/1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 81 06947, en date du 26 octobre 1983, ici représentée par messieurs Jean Drapeau et Maurice Brunet, respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ———— et par Pierre Verschelden ---- dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 19 mai ———— 1983 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil no 1687-79 du 13 juin 1979, modifié par décrets nos 2883-80 du 17 septembre 1980 et 3095-81 du 11 novembre 1981, à réaliser un ensemble d'habitation de 80 logements dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 6 400,00$ aux termes du bail enregistré à Montréal ce 1er novembre 1983, sous le numéro 3413906;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 81 06947 en date du 26 octobre 1983 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 81 06947 en date du 26 octobre 1983 , a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 2126 du 19 mai 1983 ——— a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2883-80 en date du 17/9/1980 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..80... logements situés dans la Ville de .....Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 5320, rue St-Dominique

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er octobre 1983.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

[redacted]

Témoin

[redacted]

SIGNEE A Québec CE 1er JOUR DE février

[redacted] 19 84

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

[redacted]

Témoin

[redacted]

Maurice Brunet, greffier

SIGNEE A Montréal CE 10e JOUR DE [redacted]

février 19 84

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

[redacted]

Normand Daoust, directeur général

[redacted]

Pierre Verschelden, directeur, service de la construction

SIGNEE A Montréal CE vingt-troisième JOUR DE [redacted]

novembre 19 83

ORG. 3058

EI 1330

179

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

Chambredor

NO (O.M.H.M.): 651

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 16e jour du mois de FÉVRIER mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisés aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 7 avril 1987 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 12 octobre 1988 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 2086-84, 195-85 et 2137-85 à réaliser un ensemble d'habitation de 58 chambres dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 28 novembre 1988 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 12 octobre 1988 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 87-434 en date du 1er octobre 1987 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des chambres, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 58 chambres et est situé dans la municipalité de Montréal , au-x numéro-s civique-s 416, boulevard René Lévesque est.

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

Etant les lots 431-13 et 431-14 du cadastre du quartier Saint-Jacques.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer l'immeuble d'habitation décrit ci-haut et dont elle est propriétaire, ainsi que tout l'ameublement et l'équipement, de même que toute acquisition future.

4. Location des chambres

La location des chambres doit être en accord avec la vocation principale de l'immeuble qui vise à fournir une chambre convenable à des personnes à faible revenu.

5. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les chambres comprises dans l'immeuble ci-haut désigné.

Sujet à ce qui précède, l'Office offrira en location les susdites chambres de façon prioritaire aux résidants de la municipalité; toutefois, au cas de vacance et/ou d'insuffisance de demandes d'admission, l'Office devra alors mettre la ou les chambre-s vacante-s à la disposition de toute personne à faible revenu ou à revenu modique résidant à l'extérieur des limites de la municipalité.

6. Montant du loyer

Le loyer de base des chambres est égal à 25% du revenu tel que défini au Règlement sur la location des H.L.M.

Malgré l'alinéa précédent, le loyer de base ne peut être inférieur à 25% le cas échéant des prestations allouées en vertu de la Loi sur l'aide sociale, pour les besoins ordinaires d'une personne seule âgée de 30 ans ou plus, apte au travail et n'habitant pas chez un parent ou un enfant.

Le loyer de base comprend les frais de chauffage, d'eau chaude ainsi que les taxes afférentes au logement.

7. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux chambreurs aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

8. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

9. Participation des chambreurs

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les chambreurs à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

10. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu des requérants avant l'octroi d'une chambre et du revenu des chambreurs à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des chambreurs.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des chambres.

11. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société.

La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A,

de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

12. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

13. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

14. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

15. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

16. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

17. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

18. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

19. Assurances

L'organisme bénéficiera des taux préférentiels qui sont accordés à la Société en ce qui concerne l'assurance incendie et l'assurance responsabilité civile de ses bâtisses.

L'organisme sera facturé pour les frais encourus et devra faire remise des sommes dues à la Société dans les trente (30) jours suivants la réception de tels comptes.

20 Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

21. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

22. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

23. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

24. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 31i`eme JOUR DE janvier 19 89

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

[redacted]

Paul Angers

[redacted]

TEMOIN

[redacted]

Jean-Luc Lesage

SIGNEE A MONTREAL CE 16 JOUR DE FEVRIER 1989

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

[redacted]

Greffier

SIGNEE A MONTREAL CE 1er JOUR DE décembre 1988

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

[redacted]

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

[redacted]

Pierre Verschelden

325 - André Laurendeau OMH. Montréal

S.H. - Propriétaire

N° 555-06-6546-121

[redacted]

ORG 3058
EI 1703

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 23ième jour de septembre mil neuf cent quatre-vingt-deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par M. Paul Angers et par Me Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par messieurs Yvon Lamarre, Président du Comité exécutif et par Marc Boyer, Greffier de la Ville
dûment autorisés aux présentes par une résolution numéro 11107, de ladite corporation, en date du 18 décembre 1978, et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ------dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars --------- 19 82et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1979-78* à réaliser un ensemble d'habitation de quarante et un ---------- logements dans la Ville de Montréal;

*Du 21 juin 1978 et de ses modifications.

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 3 280,00$ ---- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 3 mai 1982 ---------- sous le numéro 3258180;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 11107 ---en date du 18 décembre 78 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 11107 , en date du 18 décembre 1978, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 ------a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1048-82 en date du 28 avril 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..41... logements situés dans la Ville de .Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 2431 St-Charles

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er juillet 1980.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

[redacted]

Témoin

[redacted]

SIGNEE A QUEBEC CE 23ième JOUR DE

septembre 19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

Président du Comité exécutif

[redacted]

Témoin

greffier

SIGNEE A Montréal CE 27e JOUR DE

août 19 82.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

Normand Dacust, directeur général

[redacted]

[redacted], service de la construction

SIGNEE A Montréal CE dix-neuvième JOUR DE août

19 82.

Je certifie que Monsieur le Maire est absent pour cause de maladie.

[redacted]

Greffier

ORG 3058

EI 2793

(190)

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

Alexandre de Sève
NO (O.M.H.M.): 650

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 18e jour du mois de janvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par Jean Doré et par Léon Laberge , respectivement maire et greffier, dûment autorisés aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 9 juillet 1986 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 16 août 1984 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 2086-84, 195-85 et 2137-85 à réaliser un ensemble d'habitation de 40 chambres dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 9 juillet 1986 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 12 mars 1987 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en Vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 88-609 en date du 13 décembre 1988 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des chambres, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 40 chambres et est situé dans la municipalité de Montréal , au-x numéro-s civique-s: 1565, 1579, boulevard de Maisonneuve

b) Cet immeuble est connu et désigné comme: un emplacement composé des lots 829 et 830 situé au nord-ouest du boul. de Maisonneuve entre les rues Alexandre de Sève et de Champlain. Cet emplacement fait partie du cadastre de la Cité de Montréal (quartier Ste-Marie) division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer l'immeuble d'habitation décrit ci-haut et dont elle est propriétaire, ainsi que tout l'ameublement et l'équipement, de même que toute acquisition future.

4. Location des chambres

La location des chambres doit être en accord avec la vocation principale de l'immeuble qui vise à fournir une chambre convenable à des personnes à faible revenu.

5. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les chambres comprises dans l'immeuble ci-haut désigné.

Sujet à ce qui précède, l'Office offrira en location les susdites chambres de façon prioritaire aux résidants de la municipalité; toutefois, au cas de vacance et/ou d'insuffisance de demandes d'admission, l'Office devra alors mettre la ou les chambre-s vacante-s à la disposition de toute personne à faible revenu ou à revenu modique résidant à l'extérieur des limites de la municipalité.

6. Montant du loyer

Le loyer de base des chambres est égal à 25% du revenu tel que défini au Règlement sur la location des H.L.M.

Malgré l'alinéa précédent, le loyer de base ne peut être inférieur à 25% le cas échéant des prestations allouées en vertu de la Loi sur l'aide sociale, pour les besoins ordinaires d'une personne seule âgée de 30 ans ou plus, apte au travail et n'habitant pas chez un parent ou un enfant.

Le loyer de base comprend les frais de chauffage, d'eau chaude ainsi que les taxes afférentes au logement.

7. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux chambreurs aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

8. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

9. Participation des chambreurs

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les chambreurs à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

10. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu des requérants avant l'octroi d'une chambre et du revenu des chambreurs à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des chambreurs.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des chambres.

11. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société.

La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A,

de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

12. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

13. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

14. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

15. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

16. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

17. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

18. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

19. Assurances

L'organisme bénéficiera des taux préférentiels qui sont accordés à la Société en ce qui concerne l'assurance incendie et l'assurance responsabilité civile de ses bâtisses.

L'organisme sera facturé pour les frais encourus et devra faire remise des sommes dues à la Société dans les trente (30) jours suivants la réception de tels comptes.

20 Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

21. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

22. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

23. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

24. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 11e JOUR DE Novembre 88

LA SOCIETE D'HABITA

[redacted]

TEMOIN Paul Angers

[redacted]

TEMOIN Jean-Luc Lesage

SIGNEE A MONTREAL CE 18 JOUR DE JANVIER 1989

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Maire

[redacted]

TEMOIN Greffier

SIGNEE A MONTREAL CE 4 JOUR DE NOVEMBRE 1988.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN Pierre Verschelden

ORG 3058
EI 1227

Auzers

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce 8e jour d'octobre mil neuf cent soixante-quinze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Conrad J. Hébert, membre et par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 2 septembre 1975 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par Jean Drapeau et par Marc Boyer respectivement et autorisés aux présentes par une résolution en date du 10 et 11 mars 1975 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 4 septembre 1975 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4578 du 29 mars 1973 (modifié par son règlement numéro 4806 du 9 septembre 1974) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cent un (101) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 6483 du 16 avril 1973;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 1650-73 du 2 mai 1973;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 1076 du 4 septembre 19 75 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2684-74 du 24 juillet 19 74, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend cent (100) logements situés dans la municipalité de Montréal, ~~et sont sur les immeubles suivants~~; savoir: -

deux emplacements. L'emplacement "A" est situé dans un îlot formé par les rues Albert, Canning, Delisle et le boulevard Georges-Vanier. L'Emplacement "B" est situé du côté ouest de la rue Canning, entre les rues Workman et Notre-Dame. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme, notaire, et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal en date du 20 novembre 1974 sous le numéro 2564497.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à Québec ce 8ième
jour de octobre 1975

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

[redacted]

témoins:

Signé à Montréal ce premier
jour de octobre 19 75

La Ville de Montréal

[redacted]

[redacted]

Maire

[redacted]

Greffier de la Ville.

Signé à Montréal ce dix-huitième
jour de septembre 1975

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

Président

[redacted]

[redacted]

Vice-Président

320 - Angrignon I
321 - Angrignon II

N/D 555-06-6546-103

OMH. de Montréal

[redacted]

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

ORG 3058
EI 1469

Convention signée en quatre exemplaires ce 29e jour de avril mil neuf cent quatre-vingt deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéros 10215 et 10216 en date du 18 août 1977*ici représentée, par monsieur Jean Drapeau et monsieur Marc Boyer, respectivement maire et greffier et ci-après appelée: *et de l'article 97a. de la Charte de la Ville de Montréal

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ----------et par Pierre Verschelden -----dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars ---------- 1982 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2118-76*à réaliser un ensemble d'habitation de soixante-trois (63) ----- logements dans la Ville de Montréal;
* modifié par 460-81 du 18 fév. 1981.

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous baux emphytéotiquespar la Société qui a accepté de payer une rente de 5040,00$ ------ aux termes des baux enregistrés à Montréal ce 28 janvier 1982 --------- sous les numéros 3237085 et 3237086;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par ses résolutions numéros 10215 et 10216 en date du 18 août 1977 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par ses résolutions numéros 10215 et 10216, en date du 18 août 1977 , a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982------ a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 793-82 * en date du 31 mars 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;
*et 460-81 du 18 février 1981

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ...63.. logements situés dans la Ville de ..Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 3055 boul. des Trinitaires;
- 1100 Soulange;
- 2721-23-25 Knox.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Socié en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le premier octobre 1979.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A Québec CE 29e JOUR DE avril

1982.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoins

SIGNEE A MONTRÉAL CE QUINZIÈME JOUR DE MARS

19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Jean Drapeau, Maire

[redacted]

Témoins

Marc Boyer, Greffier

SIGNEE A Montréal CE onzième JOUR DE mars

1982

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Normand Daoust, Directeur général

[redacted]

Pierre Verschelden, Directeur,
Service de la Construction

COPIE CONFORME

Org. 3058
EI. 1341

SHQ - PROPRIETAIRE

MUNICIPALITE: Anjou
NOTRE REFERENCE: 555-06-65180-004 (01341)

CONTRAT D'EXPLOITATION ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée ce dix-septième -------- jour du mois de mai ---------- mil neuf cent quatre-vingt-neuf

ENTRE

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement vice-président aux opérations et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Corporation municipale d'Anjou, corps politique dûment constitué, ici représentée par Richard Quirion, maire et Robert Ménard, greffier, dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 16 août 1988, et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

. . . 2

ET

L'Office municipal d'habitation d'Anjou, dûment constitué, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représenté par Normand Brunette et Jocelyne Martin, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 2 août 1988, et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1834-86 et ses modifications, à réaliser un ensemble d'habitations de 48 logements dans la municipalité d'Anjou, et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la municipalité et l'office concernés;

ATTENDU QUE la municipalité:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 16 août 1988, à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitations réalisé par la Société;

b) a autorisé l'office à administrer l'ensemble d'habitations réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office municipal d'habitation, par une résolution datée du 2 août 1988, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitations pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

. . . 3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du règlement sur l'Habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitations réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 88-276, en date du 8 juillet 1988, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

. . . 4

d) "Coûts d'opération": toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment:

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le règlement sur la Location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982 et des modifications subséquentes, ne lui permet pas de louer un logement correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

. . . 5

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 48 logements et est situé dans la municipalité de Ville d'Anjou, au(x) numéro(s) civique(s)

8800, avenue Chaumont

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

Lots 420-813 et 420-87 du cadastre officiel de la paroisse de Longue-Pointe

3. Le Mandat

La Société confie à l'office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire.

4. Eligibilité et priorité de location

L'office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

. . . 6

Sujet à ce qui précède, l'office offrira en location les susdits logements de façon prioritaire aux résidants de la municipalité; toutefois, au cas de vacance et/ou d'insuffisance de demande d'admission, l'office devra alors mettre le ou les logements vacants à la disposition de toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique résidant à l'extérieur des limites de la municipalité.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la Location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la municipalité et l'office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

. . . 7

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'office et la municipalité qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'office pour les fins des présentes.

Si l'office administre d'autres ensembles d'habitations lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitations; si l'office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitations avec les précisions que la Société exigera.

. . . 8

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la municipalité est impliquée dans ces programmes.

b) L'office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget doit être spécifiquement autorisée et par la municipalité et par la Société. La municipalité s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la municipalité le plus tôt possible.

c) L'office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitations qu'il administre.

d) L'office transmettra à la Société et à la municipalité un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitations et couvrant les périodes se terminant les 30 avril et 31 août de chaque année sur les formulaires prévus à cet effet.

e) L'office soumettra à la Société et à la municipalité, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'office et si l'office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitations lui appartenant ou appartenant à la Société.

. . . 9

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitations conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

. . . 10

13. Entretien et amélioration

L'office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitations dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitations doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'Habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La municipalité fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'ensemble d'habitations.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'office pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

. . . 11

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

L'office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'ensemble d'habitations aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la municipalité pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'office relatifs à l'ensemble d'habitations.

. . . 12

L'office fournira à la Société et la municipalité copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigés par la Société.

La municipalité doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'office et la Société s'engage à faire rapport à la municipalité après vérification.

20. Conservation des documents

L'office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation conformément aux exigences du recueil des délais de conservation transmis par la Société.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date de prise de possession par la Société de la ou des bâtisses érigées sur l'immeuble ci-dessus désigné, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la municipalité et à l'office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

. . . 13

De même la municipalité, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la municipalité est augmenté par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la municipalité et à l'office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'office et à la municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

. . . 14

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'office toute décision que l'office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

. . . 15

SIGNEE A QUEBEC CE 17e JOUR DE mai 1989

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN Paul Angers

[redacted]

TEMOIN Me Jean-Luc Lesage

SIGNEE A Anjou CE 9e

JOUR DE Mai 1989

LA MUNICIPALITE de Ville d'Anjou

[redacted]

TEMOIN Richard Quirion

[redacted]

TEMOIN Robert Ménard

SIGNEE A Anjou CE 17e

JOUR DE Avril 1989

[redacted]

TEMOIN Normand Brunette

[redacted]

TEMOIN Jocelyne Martin

COPIE
CONFORME

555-06-6552-001

S.H.Q. - PROPRIETAIRE

107 logements

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

ORG. 3058
EI 1529

Convention signée en quatre copies ce 23e jour de juillet mil neuf cent soixante-seize.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Jean Lemieux et par Me Jean-Luc Lesage ----------respectivement membre et secrétaire ----------dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 26 mai 1976 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE";

et

La corporation de Ville d'Anjou corps politique constituée par les Statuts du Québec, 4-5, Elisabeth II, chapitre 114, ~~XXXX

"L'OFFICE";

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le lieutenant-gouverneur en conseil en vertu de l'arrêté en conseil numéro 1865-75 , à réaliser un programme d'habitation de 107 logements dans la municipalité de Ville d'Anjou ;

ATTENDU que la Municipalité s'est engagée par sa résolution numéro 76-560 en date du 11 mai 1976 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation du programme d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE la Municipalité, par sa résolution numéro 76-498 en date du 27 avril 1976 , a autorisé l'Office à administrer le programme d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro OMHA-76-4 du 12 avril 1976 a accepté d'administrer le projet pour le compte de la Société et a demandé, à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un programme d'habitation réalisé en vertu de la Loi de la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder à destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil numéro 1865-75 en date du 7 mai 1975 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La Loi de la Société d'habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération et d'amortissement.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes, tel que la déterminera la Société.

d) "Coûts d'opération et d'amortissement": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation, telles que le déterminera la Société; elles comprennent notamment:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du présent règlement, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent 107 logements situés dans la municipalité de Anjou construits sur les lots suivants:

Une partie du lot originaire numéro quatre cent trente-quatre (P.434), du cadastre de la Paroisse de Longue-Pointe, division d'enregistrement de Montréal.

Cette partie du lot 434, est bornée vers le nord-ouest par le lot 434-277 (Boulevard Châteauneuf), vers le nord-est par une partie du lot 434 et une partie du lot 431, vers le sud-est par les lots 434-280 à 434-283 inclusivement, vers le sud-ouest par les lots 434-355, 434-354, 434-353 et 434-352; mesurant cent quatre-vingt-trois pieds et quarante-cinq centièmes (183.45 pi) dans sa ligne nord-ouest le long d'un arc de cercle ayant un rayon de 1,886.08 pieds, quarante-deux pieds et quarante-deux centièmes (42.42 pi) dans une ligne nord-est, deux cent trente-cinq pieds et soixante-deux centièmes (235.62 pi) dans une autre ligne nord-est, cent quatorze pieds et cinquante-quatre centièmes (114.54 pi) dans sa ligne sud-est le long d'un arc de cercle ayant un rayon de 2,139.49 pieds, deux cent cinquante-trois pieds et quarante-trois centièmes (253.43 pi) dans sa ligne sud-ouest; contenant en superficie quarante mille pieds carrés (40 000.0 pi^2).

Une partie du lot originaire numéro quatre cent trente et un (P. 431) du cadastre de la Paroisse de Longue-Pointe, division d'enregistrement de Montréal.

Cette partie du lot 431, est bornée vers le nord-est par une autre partie du lot 431, vers le sud-est par les lots 431-332 à 431-335 inclusivement, vers le sud-ouest par une partie du lot 434; mesurant deux cent dix pieds et trente-cinq centièmes (210.35 pi) dans sa ligne nord-est; cent onze pieds et soixante-quatorze centièmes (111.74 pi) dans sa ligne sud-est le long d'un arc de cercle ayant un rayon de 2,139.49 pieds, deux cent trente-cinq pieds et soixante-deux centièmes (235.62 pi) dans sa ligne sud-ouest; contenant en superficie onze mille huit cents pieds carrés (11 800.0 pi^2).

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation réalisés par elle à la demande de la municipalité et dont la Société est propriétaire.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon les priorités énumérées à l'article 28 du Règlement concernant l'habitation, et conformément aux directives que la Société donnera de temps en temps. Sujet à ce qui précède, l'ordre de priorité à respecter sera:

a) Toute personne ou famille recevant l'allocation - logement aux termes de la Loi.

b) Toute personne ou famille délogée par suite de la mise en oeuvre d'un programme réalisé en vertu de la Loi.

c) Toute personne ou famille délogée par suite d'expropriation par un organisme public.

d) Toute personne ou famille vivant dans des mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis à l'échelle de loyers de la Société approuvée par le lieutenant-gouverneur en conseil. Les bénéficiaires de l'aide sociale paieront en guise de loyer mensuel le montant convenu entre la Société et le ministère des affaires sociales et approuvé par le lieutenant-gouverneur en conseil. La Société informera, sans délai, la Municipalité et l'Office de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le lieutenant-gouverneur en conseil.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille ou les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

A) Au plus tard trois mois avant le début de chaque année financière de la Société, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, un budget distinct pour le présent programme d'habitation et en transmettre une copie à la municipalité. Le budget approuvé par la Société et modifié, le cas échéant, par cette dernière devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres programmes d'habitation appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de ces programmes d'habitations; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre son budget total avec les précisions que la Société exigera.

B) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société ou autorisées spécifiquement par la suite sur demande motivée dans chaque cas. La ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non ainsi autorisée. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société le plus tôt possible.

C) L'Office devra tenir une comptabilité et des comptes de banque séparés pour l'ensemble des programmes d'habitation appartenant à la Société.

D) L'Office doit, de plus, transmettre trimestriellement à la Société et à la municipalité, un état de ses revenus et dépenses concernant le programme et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

E) L'Office doit soumettre à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct des programmes d'habitation appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opérations et d'amortissement

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération et d'amortissement ne devront pas excéder:

a) les montants réellement payés ou encourus pour toute telle année à l'intérieur du budget approuvé par la Société.

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties ne se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace du projet de logements conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir le projet dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier le projet doit également être prévu au budget et recevoir l'approbation de la Société.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement de la Société concernant l'habitation.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus et contributions

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un surplus d'opération, ledit surplus devra apparaître comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

L'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignements en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'Office.

Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'Office, des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité.

19.- Vérification

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs au projet de logements qui appartient à la Société et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

20.- Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail de personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

21.- Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

22.- Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant les immeubles du programme et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

23.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la SOciété ne donne un avis préalable de 3 mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.

24.- Coopération

L'Office, ses agents et employés accorderont à la Société, ses agents et employés, leur plus entière collaboration à l'entière satisfaction de la Société, et notamment donneront accès sur les lieux en tout temps et fourniront sur demande tout rapport, document, copie ou information en leur possession ou sous leur contrôle. Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et avec toutes les précisions que la Société exigera.

L'Office s'engage à respecter toute directive qui pourra être émise de temps en temps par ou au nom de la Société pour la bonne exécution des présentes et la réalisation de ce qui en fait l'objet, même si cette directive a pour effet d'interpréter, d'aller au-delà ou de modifier une disposition des présentes.

25.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun, passés, présents ou futurs, des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) Toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre toute décision pour et au nom de l'Office que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur que la Société nommera;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 23e JOUR DE JUILLET 19 76

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

[redacted]

Témoins

SIGNEE A VILLE D'ANJOU CE 7ième JOUR DE JUIN

19 76

La municipalité de VILLE D'ANJOU

[redacted]

SIGNEE A VILLE D'ANJOU CE 7ième JOUR DE JUIN

19 76

L'Office ~~de~~ MUNICIPAL D'HABITATION DE VILLE D'ANJOU

[redacted]

~~2. La Société annule sa résolution numéro 8100 en date du 20 janvier 1975.~~

0555-06-6552-002

S.H.Q. - PROPRIETAIRE

Pâlangueste
ORG. 3088
EI. 1809

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce dix-huitième jour de janvier mil neuf cent soixante-dix-huit

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Monsieur André Dauphin, membre et par Me Jean-Luc Lesage, notaire. ~~respectivement et~~ ~~dûment~~ autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16 juin 1977 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE";

et

La corporation de *VILLE D'ANJOU* corps politique constituée par (*Les Statuts du Québec, 4-5 Elisabeth II, chapitre 114*, ~~le chapitre XXXXXX des lois du Québec ou par lettres patentes en date de XXXXXXXXXXXXXX et portant le numéro XXXXXXXX en vertu de la loi XXXXXXXXX~~) ici représentée par *Jean Paul Miron* et par *Raymond Bédard* respectivement ~~XXXX~~ et ~~XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du *29 novembre* 1977 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE";

et

L'Office municipal d'habitation de VILLE D'ANJOU corporation constituée par lettres patentes émises le 3 décembre 1975, enregistrées sous le numéro 1537/, en vertu de l'article 55 de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jacques Groulx et par *Gérald Labelle* dûment autorisés aux présentes en vertu ~~d'une~~ des résolutions OMHA-77-76 *et OMHA-77-77* dudit office en date du *14 décembre* 1977 et ci-après appelée:

"L'OFFICE";

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le lieutenant-gouverneur en conseil en vertu de l'arrêté en conseil numéro 3656-77, à réaliser un programme d'habitation de 98 logements dans la municipalité de ;

ATTENDU que la Municipalité s'est engagée par sa résolution numéro 77-1035 en date du 13 décembre 1977 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation du programme d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE la Municipalité, par sa résolution numéro 77-989 en date du 29 novembre 1977 a autorisé l'Office à administrer le programme d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro *OMHA-77-75* du *14 décembre 1977* a accepté d'administrer le projet pour le compte de la Société et a demandé, à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un programme d'habitation réalisé en vertu de la Loi de la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder à destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil numéro 3656-77 en date du 2 novembre 1977 ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La Loi de la Société d'habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération et d'amortissement.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes, tel que la déterminera la Société.

d) "Coûts d'opération et d'amortissement": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation, telles que le déterminera la Société; elles comprennent notamment:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du présent règlement, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent logements situés dans la municipalité de 98 logements construits sur les lots suivants:

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation réalisés par elle à la demande de la municipalité et dont la Société est propriétaire.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon les priorités énumérées à l'article 28 du Règlement concernant l'habitation, et conformément aux directives que la Société donnera de temps en temps. Sujet à ce qui précède, l'ordre de priorité à respecter sera:

a) Toute personne ou famille recevant l'allocation - logement aux termes de la Loi.

b) Toute personne ou famille délogée par suite de la mise en oeuvre d'un programme réalisé en vertu de la Loi.

c) Toute personne ou famille délogée par suite d'expropriation par un organisme public.

d) Toute personne ou famille vivant dans des mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis à l'échelle de loyers de la Société approuvée par le lieutenant-gouverneur en conseil. Les bénéficiaires de l'aide sociale paieront en guise de loyer mensuel le montant convenu entre la Société et le ministère des affaires sociales et approuvé par le lieutenant-gouverneur en conseil. La Société informera, sans délai, la Municipalité et l'Office de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le lieutenant-gouverneur en conseil.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille ou les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

A) Au plus tard trois mois avant le début de chaque année financière de la Société, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, un budget distinct pour le présent programme d'habitation et en transmettre une copie à la municipalité. Le budget approuvé par la Société et modifié, le cas échéant, par cette dernière devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres programmes d'habitation appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de ces programmes d'habitations; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre son budget total avec les précisions que la Société exigera.

B) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société ou autorisées spécifiquement par la suite sur demande motivée dans chaque cas. La ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non ainsi autorisée. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société le plus tôt possible.

C) L'Office devra tenir une comptabilité et des comptes de banque séparés pour l'ensemble des programmes d'habitation appartenant à la Société.

D) L'Office doit, de plus, transmettre trimestriellement à la Société et à la municipalité, un état de ses revenus et dépenses concernant le programme et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

E) L'Office doit soumettre à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct des programmes d'habitation appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opérations et d'amortissement

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération et d'amortissement ne devront pas excéder:

a) les montants réellement payés ou encourus pour toute telle année à l'intérieur du budget approuvé par la Société.

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties ne se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace du projet de logements conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir le projet dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier le projet doit également être prévu au budget et recevoir l'approbation de la Société.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement de la Société concernant l'habitation.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus et contributions

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un surplus d'opération, ledit surplus devra apparaître comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

L'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignements en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'Office.

Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'Office, des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité.

19.- Vérification

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs au projet de logements qui appartient à la Société et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

20.- Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail de personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

21.- Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

22.- Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant les immeubles du programme et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

23.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la SOciété ne donne un avis préalable de 3 mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.

24.- Coopération

L'Office, ses agents et employés accorderont à la Société, ses agents et employés, leur plus entière collaboration à l'entière satisfaction de la Société, et notamment donneront accès sur les lieux en tout temps et fourniront sur demande tout rapport, document, copie ou information en leur possession ou sous leur contrôle. Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et avec toutes les précisions que la Société exigera.

L'Office s'engage à respecter toute directive qui pourra être émise de temps en temps par ou au nom de la Société pour la bonne exécution des présentes et la réalisation de ce qui en fait l'objet, même si cette directive a pour effet d'interpréter, d'aller au-delà ou de modifier une disposition des présentes.

25.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun, passés, présents ou futurs, des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) Toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre toute décision pour et au nom de l'Office que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur que la Société nommera;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A Québec CE dix-huitième JOUR DE janvier

1978

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

[redacted]

Témoins

SIGNEE A VILLE D'ANJOU CE 13ième JOUR DE DECEMBRE

19 77

La municipalité de VILLE D'ANJOU

[redacted]

Jean Paul Miron

[redacted]

Raymond Bedard

Témoins
Léonce Maltais, o.m.a.

SIGNEE A VILLE D'ANJOU CE 16ième JOUR DE décembre

19 77

L'Office de municipal de Ville d'Anjou

[redacted]

[redacted]

Témoins

~~La Société annule sa résolution numéro 8100 en date du 20 janvier 1975~~

[redacted]

ORG 3058
ET 3234

SHQ - PROPRIETAIRE

MUNICIPALITE: Anjou

Notre référence: 555-06-65180-006

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée ce 18e jour du mois de décembre mil neuf cent quatre-vingt-onze.

ENTRE

La Société d'habitation du Québec, corporation créé par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers, vice-président aux opérations, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décrêt numéro 1624-88 du 26 octobre 1988), et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Corporation municipale de Anjou, corps politique dûment constitué, ici représentée par Richard Quirion et Robert Ménard dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 15 octobre 1991 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Anjou dûment constitué, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représenté par Claude Beaucage et Jocelyne Martin dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 16 septembre 1991, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décrêt numéro 1442-89 et ses modifications, à réaliser un ensemble d'habitations de 78 logements dans la municipalité de Anjou et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la municipalité et l'office concernés;

ATTENDU QUE la municipalité:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 15 octobre 1991 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'office à administrer l'ensemble d'habitations réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'office municipal d'habitation, par une résolution datée du 16 septembre 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitations pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c.S-8, r.3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitations réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 90-189 en date du 21 décembre 1990, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expression suivants signifient:

a) "loi": La Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8);

b) "déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération;

c) "revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné;

d) "coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment:

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.
8. la portion des frais communs pour l'entretien, la réparation, le déneigement, les taxes ainsi que le maintien d'une réserve pour travaux et/ou réparations futures et/ou toutes autres dépenses affectant le lot 829 du cadastre de la paroisse de Longue-Pointe à titre de fonds servant et résultant de la servitude enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal le 24 avril 1986 sous le numéro 870751.

e) "personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décrêt numéro 256-82 du 8 février 1982 et des modifications subséquentes), ne lui permet pas de louer un logement correspondant à ses besoins;

f) "année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement;

g) "immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses;

h) tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) l'immeuble, objet des présentes, comprend 78 logements et est situé dans la municipalité de Anjou, aux numéros civiques: 7025, Ave Rondeau

b) cet immeuble est connu et désigné comme:

3. Le mandat

La Société confie à l'office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci les immeubles d'habitations décrits ci-haut et dont elle est propriétaire.

4. Eligibilité et priorité de location

L'office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la Loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

Sujet à ce qui précède, l'office offrira en location les susdits logements de façon prioritaire aux résidents de la municipalité; toutefois, au cas de vacance et/ou d'insuffisance de demande d'admission, l'office devra alors mettre le ou les logements vacants à la disposition de toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique résidant à l'extérieur des limites de la municipalité.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la municipalité et l'office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début de chaque année financière, l'office doit transmettre à la Société, pour approbation, un budget distinct pour le présent ensemble d'habitations, budget qui aura préalablement été approuvé par la municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'office et la municipalité qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'office pour les fins des présentes;

Si l'office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitations; si l'office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitations avec les précisions que la Société exigera;

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutantis" dans le cas où la municipalité est impliquée dans ces programmes;

b) L'office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget doit être spécifiquement autorisée et par la municipalité et par la Société. La municipalité s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la municipalité le plus tôt possible;

c) L'office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitations qu'il administre;

d) L'office transmettra à la Société et à la municipalité un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitations et couvrant les périodes se terminant les 30 avril et 31 août de chaque année sur les formulaires prévus à cet effet;

e) L'office soumettra à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'office et si l'office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitations lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitations conformément à la loi, aux

règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitations dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitations doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La municipalité fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractées par la Société pour la réalisation de l'ensemble d'habitations.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'office pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaitre comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

L'office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignements en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'ensemble d'habitations aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la municipalité pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, régistres, données et autres documents de l'office relatifs à l'ensemble d'habitations.

L'office fournira à la Société et la municipalité copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigés par la Société.

La municipalité doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'office et la Société s'engage à faire rapport à la municipalité après vérification.

20. Conservation des documents

L'office doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation conformément aux exigences du recueil des délais de conservation transmis par la Société.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date de prise de possession par la Société de la ou des bâtisses érigées sur l'immeuble ci-dessus désigné, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la municipalité et à l'office un avis préalable de trois mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante ans.

De même la municipalité, sur avis préalable de trois mois donné à la Société et à l'office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la municipalité est augmenté par une modification à la loi ou aux règlements de la Société.

22. Défaut de l'office

Sur défauts de l'office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur un avis donné à la municipalité et à l'office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'office et à la municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'office toute décision que l'office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 18e JOUR DE décembre 1991.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A ANJOU CE 4e JOUR DE DECEMBRE 1991.

LA MUNICIPALITE DE ANJOU

[redacted]

Témoin

[redacted]

Témoin

SIGNEE A ANJOU CE 1er JOUR DE DECEMBRE 1991.

L'OFFICE DE ANJOU

[redacted]

[redacted]

Témoin

ORG 3058

EI 3080

APPROUVÉ

[redacted]

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

NO (O.M.H.M.): 542

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 28e jour du mois de novembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire et Robert Lavoie, directeur général, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société du 11 mai 1983, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, Monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 21 septembre 1989 et ci-après appelée: CO89-03615.

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 21 juin 1989 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 21 juin 1989 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 89-47 en date du 6 avril 1989, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 19 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s: Empl. 1, 425, 427, 429, 431, 433, 435, 437, 439, 441, 445, avenue Beaumont; Empl. 2, 6903, 6905, 6907, 6909, 6911, 6913, rue Durocher.

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lots 638-1425, 638-1426 et 638-1427 du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Laurent, division d'enregistrement de Montréal; borné au sud-est par le lot 638-87 avenue Beaumont, au sud-ouest par le lot 638-251, rue Durocher, au nord-ouest par les lots 638-253-2, 638-254-2 et 638-255-2, faisant partie d'une ruelle et au nord-est par le lot 638-768A étant une réserve.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitatton, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23. La présente convention remplace, à toutes fins que de droits, la convention d'exploitation du programme de logements à loyer modique restauration Beaumont Durocher signée entre les mêmes parties, le 14 mars 1974.

SIGNEE A QUEBEC CE 28e JOUR DE novembre 19 89

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 17ième JOUR DE d'octobre 19 89.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François,
secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 4e JOUR DE juillet 19 89.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

506 - Bloomfield

S.H.Q. - Propriétaire
No: 555-06-6546-100

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

9 FEV. 1983
ORG 3058
EI 1472

Convention signée en quatre exemplaires ce 17ème jour de février mil neuf cent quatre-vingt trois.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement Directeur Général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 10392 en date du 31 octobre 1977 ici représentée, par monsieur Jean Drapeau et monsieur Marc Boyer respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden -------dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars ----------1982 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

[redacted]

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu des arrêtés en conseil nos 2118-76 et 460-81 à réaliser un ensemble d'habitation de vingt-quatre (24) ------ logements dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 1 920,00$ --- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 16 décembre 1982 -------- sous le numéro 3314753;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 10392 -- en date du 31-10-1977 --- à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 10392 , en date du 31-10-1977 -----, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 -- du 4 mars 1982 ----- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1048-82 en date du 28 avril 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent .24... logements situés dans la Ville de ...Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 7220 - 7224, ave Bloomfield
- 7221 - 7225, ave Champagneur

[redacted]

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

[redacted]

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

[redacted]

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

[redacted]

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

[redacted]

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er avril 1979.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

[redacted]

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

[redacted]

Témoin

SIGNEE A Québec CE 17ème JOUR DE février

19 83

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

Jean Drapeau, maire

[redacted]

Témoin

Marc Boyer, greffier

SIGNEE A CE 26ième JOUR DE janvier

19 83

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

Normand Daoust, directeur général

[redacted]

Témoin

Pierre Verschelden, directeur, service de la construction

SIGNEE A Montréal CE dix-septième JOUR DE janvier

19 83

026.3058
El. 1207

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce neuvième jour de mai mil neuf cent soixante-dix-huit.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur André Dauphin, membre ---------- et par Me Jean-Luc Lesage, Secrétaire dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 16 juin 19 77 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean-Drapeau et par M. Marc Boyer respectivement maire et assistant-greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 27 janvier 19 77 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Fernand Denis, Trésorier, autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 13 mars 19 78 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4455 du 14 août 19 72 (modifié par son règlement numéro 4662 & 5056 du 12-9-73 et 27-1-77. 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre dix-huit (18) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 10559 du 7 septembre 1977;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 3564-77 du 26 octobre 1977;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 1371 du 13 mars 19 78 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 575-73 du 21 février 19 73, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f). L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend dix-huit (18) logements situés dans la municipalité de Montréal, savoir: -

différents emplacements situés sur les rues Birnam, Querbes, De l'Epée et Casgrain. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de prêt passé devant Me Yvon Delorme, notaire en date du 20 mars 1978 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2857712.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à QUEBEC ce NEUVIEME

jour de MAI 19 78

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

Témoins:

Signé à Montréal ce dix-huitième

jour de avril 1978

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce cinquième

jour de avril 19 78

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

Président

[redacted]

Trésorier

TS

ORG 3058
EI 02795

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL: NO: (O.M.H.M.)547
N/D: 02795-Chapleau-192

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 28ième
jour du mois de juillet mil neuf cent quatre-vingt-six.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 19 83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal ---------- , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par M. Jean Drapeau et par M. Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 17 décembre 19 84 et ci-après appelée:

APPROUVE PAR: "LA VILLE"

Date:

12

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal---------- ---------- , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Normand Daoust et par M. Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 16 août 1984 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu des décrets numéros 902-83 2663-83 à réaliser un ensemble d'habitation de 18 logements dans la Ville de Montréal ---------- et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 17 décembre 1984 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 18 avril 1985 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 435-85 en date du 26 juin 1985 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

APPROUVE PAR:

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille cont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 18 logements et est situé dans la Ville de Montréal ---------- au(x) numéro(s) civique(s)

5185-5217 Chapleau

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

Les Lots 4-52 à 4-55, 5-6, 5-7, 7-130 à 7-136, P. 4-56, P. 4-59, P. 5-5, 4-57, 4-58, du cadastre officiel du Village de la Côte de la Visitation, division d'enregistrement à Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 12e JOUR DE Août 1986

[redacted]

TÉMOIN

[redacted]

TÉMOIN

SIGNEE A Montréal CE 4e

JOUR DE septembre 19 86

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TÉMOIN maire

[redacted]

TÉMOIN greffier ou sec.-très.

SIGNEE A Montréal CE 28ième

JOUR DE juillet 1986

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

306 - Charlebois N/ 555-06-6546-095

ORG 3058
EI 1477

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 22e jour de juin mil neuf cent quatre-vingt deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 10129 en date du 27 juin 1977 ici représentée, par monsieur Jean Drapeau et monsieur Jean-Jacques Régnier respectivement maire et greffier adjoint, et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ------ dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars --------- 19 82 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2118-76, à réaliser un ensemble d'habitation de soixante-dix-huit (78)---logements dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 6 240,00$ ---- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 5 avril 1982 ----------sous le numéro 3251861;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 10129 ---en date du 27 juin 1977 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 10129 , en date du 27 juin 1977 ---, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 ---- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1048-82 en date du 28 avril 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..78... logements situés dans la Ville de ..Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 4450 ouest, St-Jacques.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er janvier 1979.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A Québec CE 22e JOUR DE juin

19 82.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Montréal CE cinquième JOUR DE mai

19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Jean Drapeau, maire

[redacted]

Témoins

Jean-Jacques Régnier, greffier adjoint

SIGNEE A Montréal CE vingt-huitième JOUR DE avril

19 82.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Témoins

Normand Daoust, directeur général

[redacted]

de la construction

S.H.Q. - Propriétaire
N/D: 555-06-~~6546~~-115

326 - Charlevoix

65860
6 546 Charlevoix
D-2
ORG 3008
EI 1795

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 1er jour de février mil neuf cent quatre-vingt quatre

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Monsieur Paul Angers et par Me Jean-Luc Lesage respectivement directeur général et secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 13/4/1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 10685, en date du 1er mai 1978, ici représentée par messieurs Jean Drapeau et Maurice Brunet, respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ----- dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars ---------- 19 82et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 164-78 , à réaliser un ensemble d'habitation de soixante-dix-sept (77) --logements dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme seront détenus sous bail emphytéotique par la Société moyennant le paiement d'une rente de 6 160,00$;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 10685 en date du 1er mai 1978 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 10685 , en date du 1er mai 1978 , a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 -- du 4 mars 1982 ---- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1048-82 en date du 28/4/1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..77.... logements situés dans la Ville de ....Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

. 2625, de Châteauguay

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er juillet 1980.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

[redacted]

Témoin

SIGNEE A Québec CE 1er JOUR DE février

19 84

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

Maurice Brunet, greffier

SIGNEE A Montréal CE 10e JOUR DE

février 19 84

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

Pierre Verschelden, directeur, service de la construction

SIGNEE A Montréal CE vingt-troisième JOUR DE

novembre 19 83

ORG 3058

EI 3225

SHQ - PROPRIETAIRE — HAB. CLAUDE-DE-MESTRAL #250

VILLE DE MONTREAL: — NO (O.M.H.M.): 356

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29e jour du mois de décembre - - - - mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisé aux présentes en vertu de l'article 15.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec et ci-après appelée

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 21 juin 1990 et ci-après appelée:
(Résolution No. C090 02237)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3626 dudit office en date du 4 décembre 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 et ses modifications à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 21 juin 1990 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 4 décembre 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 87-364 en date du 1 octobre 1987 a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 35 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 4455, avenue Benny;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant le lot 5223-1 et une partie du lot 154 du cadastre de la municipalité de la paroisse de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 29e JOUR DE DECEMBRE 1992.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 10 JOUR DE septembre 1992.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 3e JOUR DE septembre 1992

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

502 - D'Auteuil

N/T 555-06-6546-091

ORG 3058
EI 1502

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 23ième jour de juin mil neuf cent quatre-vingt-deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement directeur général et secrétaire SHQ dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal, numéro 8872, en date du 11 août 1975, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et monsieur Jean-Jacques Régnier respectivement maire et greffier adjoint, et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ----- dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars ----------1982 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 3717-75*, à réaliser un ensemble d'habitation de quatre-vingt-six (86) ---logements dans la Ville de Montréal;
*Modifié par 2609-76 du 28 juillet 1976

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 6 880,00$ ----aux termes du bail enregistré à Montréal ce 22 mars 1982 ----------sous le numéro 3248447;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 8872 ----en date du 11 août 1975 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 8872 , en date du 11 août 1975 ----, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 ----- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1048-82 en date du 28 avril 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ...86.. logements situés dans la Ville de ...Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 255 est, Henri-Bourassa.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er janvier 1979.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A QUEBEC CE 23ième JOUR DE

JUIN 19 82

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Montréal CE cinquième JOUR DE mai

19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Jean Drapeau, maire

[redacted]

Témoins

Jean-Jacques Régnier, greffier adjoint

SIGNEE A Montréal CE vingt-huitième JOUR DE avril

19 82

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Témoins

Normand Daoust, directeur général

[redacted]

de la construction

(179)

CRG 3058

EI 2826

SHQ - PROPRIETAIRE — Darlington

VILLE DE MONTREAL: — NO: (O.M.H.M.) 342

N/D: 6800, rue Darlington
6820, rue Darlington
2901, chemin Bedford

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 25e jour du mois de janvier mil neuf cent quatre-vingt-huit.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal ---------- , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Jean Doré et par monsieur Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 9 juin 1986 et ci-après appelée:

APPROUVE PAR: "LA VILLE"

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal ---------- , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Daoust et par monsieur Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 12 mars 1987 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 2086-84, 195-85 2135-85 à réaliser un ensemble d'habitation de 22 logements dans la Ville de Montréal ---------- et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 9 juin 1986 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 12 mars 1987 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 87-42 en date du 28 janvier 1987 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

APPROUVE PAR:

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

Date:

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 22 logements et est situé dans la Ville de Montréal

---------au(x) numéro(s)

civique(s) 6800, rue Darlington
6820, rue Darlington
2901, chemin Bedford

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

étant le lot 71-169 du cadastre du Village de Côte-des-Neiges.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

Date:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 9e JOUR DE janvier 19 88

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e

JOUR DE janvier 19 88

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 18EME

JOUR DE DECEMBRE 19 87

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Pierre Verschelden

(179)

CRG 3058

EI 2826

SHQ - PROPRIETAIRE — Darlington

VILLE DE MONTREAL: — NO: (O.M.H.M.) 342

N/D: 6800, rue Darlington
6820, rue Darlington
2901, chemin Bedford

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 25e jour du mois de janvier mil neuf cent quatre-vingt-huit.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal ---------- , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Jean Doré et par monsieur Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 9 juin 1986 et ci-après appelée:

APPROUVE PAR: "LA VILLE"

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal ---------- , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Daoust et par monsieur Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 12 mars 1987 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 2086-84, 195-85 2135-85 à réaliser un ensemble d'habitation de 22 logements dans la Ville de Montréal ---------- et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 9 juin 1986 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 12 mars 1987 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 87-42 en date du 28 janvier 1987 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

APPROUVE PAR:

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

Date:

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 22 logements et est situé dans la Ville de Montréal

---------au(x) numéro(s)

civique(s) 6800, rue Darlington
6820, rue Darlington
2901, chemin Bedford

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

étant le lot 71-169 du cadastre du Village de Côte-des-Neiges.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

Date:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

/15

SIGNEE A QUEBEC CE 9e JOUR DE janvier 19 88

[redacted]

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e

JOUR DE janvier 19 88

[redacted]

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 18EME

JOUR DE DECEMBRE 19 87

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

[redacted]

Pierre Verschelden

RG 3058

EI 1303

55-06-6546 085

De Carillan

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies *ce douzième jour d'octobre 1977*

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par *monsieur André Dauphin, membre* ---------- ---------- et par *Me Jean-Luc Lesage, Secrétaire* --- dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du *16 juin* ---------- 19 77 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par
et par
respectivement et autorisés aux présentes par une résolution en date du
19 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 23 septembre 19 77 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4771 du 31 mai 19 74 (modifié par son règlement numéro 4905 du 11 août 19 75) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cent un (101) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 9031 du 4 mars 19 76;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 1052-76 du 24 mars 19 76;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 1297 du 23 septembre 1977 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 1052-76 du 24 mars 1976, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f). L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend cent un (101) logements situés dans la municipalité de Montréal, [redacted] savoir: -

sur un emplacement situé au nord de la rue Notre-Dame, entre l'avenue De Carillon et la rue Saint-Alphonse. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de prêt passé devant Me Yvon Delorme, notaire en date du 22 septembre 1977 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2,817,278.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à QUEBEC ce DOUZIEME

jour de OCTOBRE 19 77

[redacted]

témoins:

Signé à Montréal ce troisième

jour de octobre 1977

La Ville de Montréal

[redacted]

Le Greffier

Signé à Montréal ce vingt-troisième

jour de septembre 19 77

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

Prés

[redacted]

ce-Président

ORG 3058

ET 1505

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 23ième jour de juin mil neuf cent quatre-vingt-deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Me Jean-Luc Lesage respectivement directeur général et secrétaire SHQ dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal, numéro 8872, en date du 11 août 1975, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et monsieur Jean-Jacques Régnier respectivement maire et greffier adjoint, ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ----- dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars ----------1982 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 3717-75,* à réaliser un ensemble d'habitation de cinquante et un (51) --- logements dans la Ville de Montréal;
*Mdifié par 2609-76 du 28 juillet 1976

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 4 080,00$ -----aux termes du bail enregistré à Montréal ce 22 mars 1982 ----------sous le numéro 3248448;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 8872 ----en date du 11 août 1975 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 8872 , en date du 11 août 1975 --, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 ------ a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1048-82 en date du 28 avril 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..51.. logements situés dans la Ville de .....Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 0720 Charlevoix;
- 0840 Charlevoix;
- 1125-1135 Jardin;
- 1150-1160 Jardin;
- 2412-14-16 Augustin-Cantin.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Socié en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er avril 1977.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A QUEBEC CE 23ième JOUR DE

JUIN 19 82

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Montréal CE cinquième JOUR DE mai

19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoins Jean-Jacques Régnier, greffier adjoint

SIGNEE A Montréal CE vingt-huitième JOUR DE avril

19 82.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Témoins Normand Daoust, directeur général

[redacted]

de la construction

403- De Marseille

OMH. de Montréal

N/ 555-06-6546-102

D.2 rue Marseille

ORG 3058

EI 1470

CONTRAT D'EXPLOITATION

ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS

POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29e jour de avril mil neuf cent quatre-vingt deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 10129 en date du 27 juin 1977*ici représentée, par monsieur Jean Drapeau et monsieur Marc Boyer, respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

* et de l'article 97a. de la Charte de la Ville de Montréal

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ------dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars --------- 1982 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2118-76* à réaliser un ensemble d'habitation de cent (100) ----------logements dans la Ville de Montréal;

* modifié par 460-81 du 18 fév. 1981

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 8000,00$ ----- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 29 janvier 1982 ----------sous le numéro 3237396;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 10129 ---en date du 27 juin 1977 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 10129 , en date du 27 juin 1977 ---, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906----du 4 mars 1982 ------a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 793-82 * en date du 31 mars 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

* et 460-81 du 18 février 1981

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ...100... logements situés dans la Ville de ...Montréal... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 6191 De Marseille.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Socié en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le premier juillet 1979.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A Québec CE 29e JOUR DE avril

1982.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoins

SIGNEE A MONTRÉAL CE QUINZIÈME JOUR DE MARS

1982.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Jean Drapeau, Maire

[redacted]

Témoins

Marc Boyer, greffier

SIGNEE A Montréal CE onzième JOUR DE mars

1982.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Pierre Verschelden, directeur, service de la Construction

523 - De Pontbriand II

S.I. - Propriétaire
N/D: 555-06-6546-149

ORG 3058
E1 1818

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce jour de
mil neuf cent quatre-vingt

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 13-04-83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 80 02685, en date du 16 juin 1980, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et monsieur Maurice Brunet, respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ———— et par Pierre Verschelden ——— dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 19 mai ———— 19 83 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil no 1687-79 du 13 juin 1979, modifié par décrets nos 2883-80 du 17 septembre 1980 et 3095-81 du 11 novembre 1981, à réaliser un ensemble d'habitation de 8 logements dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme seront détenus sous bail emphytéotique par la Société moyennant le paiement d'une rente de 640,00$;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 80 02685 en date du 16 juin 1980 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 80 02685, en date du 16 juin 1980 ——, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 2126 du 19 mai 1983 ——— a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2883-80 en date du 17-09-80 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ...8... logements situés dans la Ville de ....Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

. 620 et 640, rue d'Ailleboust

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er octobre 1981.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

[redacted]

Témoin

SIGNEE A Québec, CE 29e JOUR DE

décembre 19 83

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A Montréal, CE onzième (11e) JOUR DE

janvier 19 84

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

[redacted]

ervice

de la construction

SIGNEE A Montréal CE quatrième JOUR DE

octobre 19 83

De Grand-Pré - 429 OMH. Montréal

S.H.Q. - Propriétaire
N/ 555-06-6546-123
Le - Grand - Pré

ORG 3058
EI M00

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 14e jour de septembre mil neuf cent quatre-vingt deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par messieurs Yvon Lamarre, Président du Comité exécutif et par Marc Boyer, Greffier de la Ville dûment autorisés aux présentes par une résolution numéro 11108, de ladite corporation, en date du 18 décembre 1978, ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ----- dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars --------- 19 82et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1979-78* à réaliser un ensemble d'habitation de quarante-cinq (45) ----- logements dans la Ville de Montréal;

* du 21 juin 1978 et ses modifications

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 3 600,00$ ---- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 3 mai 1982 ---------- sous le numéro 3258181;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 11108 ---en date du 18 décembre 78 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 11108 , en date du 18 décembre 1978 , a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 ----- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1048-82 en date du 28 avril 1982 ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ...45.. logements situés dans la Ville de .....Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 4820-30-40-50 De Grand Pré
- 3995 De Bullion
- 4240 avenue Hôtel de Ville
- 4470-80 Drolet
- 4100 St-André
- 3800 De Bullion

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er janvier 1981.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

[redacted]

Témoin

SIGNEE A Québec CE 14e JOUR DE

septembre 19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

Président du Comité exécutif

[redacted]

Témoin

Greffier

SIGNEE A Montréal CE 27e JOUR DE août

19 82

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

Normand Daoust, directeur général

[redacted]

Témoin

de la construction

SIGNEE A Montréal CE dix-neuvième JOUR DE août

19 82.

Je certifie que Monsieur le Maire
est absent pour cause de maladie.

[redacted]

Greffier

CRG 3058
EI 1298

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce 8ième jour d'octobre mil neuf cent soixante-quinze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Conrad J. Hébert, membre et par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 2 septembre 1975 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par Jean Drapeau et par Marc Boyer respectivement et autorisés aux présentes par une résolution en date du 10 et 11 mars 1975 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 4 septembre 1975 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4763 du 18 février 1974 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cent (100) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 7667 du 9 juillet 1975;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 2684-74 du 24 juillet 1974;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 1076 du 4 septembre 19 75 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 1650-73 du 2 mai 1973, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend **cent un (101)** . logements situés dans la municipalité de **Montréal,** ~~de comprend les immeubles suivants~~: savoir: -

un emplacement situé à l'angle nord-est des rues Galt et Angers dans le quartier Saint-Paul. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme, notaire, et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal en date du 27 juin 1975 sous le numéro 2613528.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à Québec ce 8ième

jour de octobre 19 75

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

Témoins:

Signé à Montréal ce premier

jour de octobre 1975

La Ville de Montréal

[redacted]

Greffier de la Ville.

Signé à Montréal ce dix-huitième

jour de septembre 1975

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

Vice-Président

304 - Des Fleurs, ph. B

N/ 555-06-6546-105

OMH. de Montréal D-2 Des-Fleurs II

ORG 30058

EI 1467

CONTRAT D'EXPLOITATION

ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS

POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 15e jour de avril mil neuf cent quatre-vingt deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par monsieur Jean Drapeau ----------et par monsieur Marc Boyer ----------respectivement maire ---------- et greffier ----------dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 10 mars ---------- 19 75 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust----------et par Pierre Verschelden ------dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars ----------1982 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2118-76* à réaliser un ensemble d'habitation de trente-deux (32) --------logements dans la Ville de Montréal;

* modifié par 460-81 du 18 février 1981.

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 2560,00$ ------ aux termes du bail enregistré à Montréal ce 28 janvier 1982 ---------- sous le numéro 3237083;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 10129 --- en date du 27 juin 1977 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 10129 , en date du 27 juin 1977 ---, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 ------ a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 793-82 * en date du 31 mars 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

*et 1048-82 en date du 28 avril 1982

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..32.. logements situés dans la Ville de ..Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 500-10-20 Canning;
- 2035 Notre-Dame;
- 2055-65-75-85-95, 2105-15-25 Delisle.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le premier octobre 1978.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A Québec CE 15e JOUR DE avril

1982.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoins

SIGNEE A MONTRÉAL CE QUINZIÈME JOUR DE MARS

1982.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Jean Drapeau, maire

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE onzième JOUR DE mars

1982

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Normand Daoust, directeur général

[redacted]

ORG 3058

EI 1300

1[illegible]-06-6546-082

Droit

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies *ce vingt-cinquième jour de novembre mil neuf cent soixante-dix-sept.*

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par *monsieur Jean Lemieux, membre* ---------- et par *Me Jean-Luc Lesage, Secrétaire* dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du *16 juin* ----------19 77 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par Me Jean Drapeau. et par Me Marc Boyer respectivement Maire et greffier de la Ville et autorisés aux présentes par une résolution en date du 21 mars 1977 19 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 23 septembre 19 77 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4852 du 11 mars 19 75 (modifié par son règlement numéro 5080 du 21 mars 19 77) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre quatre-vingt-neuf (89) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 8585 du 20 août 19 75;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 4197-75 du 17 septembre 19 75;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 1299 du 23 septembre 19 77 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 4197-75 du 17 septembre 19 75 , ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

À moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f). L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend quatre-vingt-neuf (89) logements situés dans la municipalité de Montréal, [redacted] savoir: -
un emplacement situé du côté nord de la rue Laurier entre les rues Henri-Julien et Drolet. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de prêt passé devant Me Yvon Delorme, notaire, en date du 18 octobre 1977 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2823496.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à *Québec* ce *vingt-cinquième*

jour de *novembre* 19 77

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

témoins:

Signé à Montréal ce 27ième

jour de d'octobre 19 77

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce vingtième

jour de octobre 19 77

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

Président

[redacted]

Trésorier

[redacted]

409 - Dufresne, ph. D

N/ 555-06-6546-108

OMH. de Montréal

D-2 Dufresne II

ORG 3058

EI 1464

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 15ième jour de avril mil neuf cent quatre-vingt-deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage et par Paul Angers respectivement secrétaire de la Soc. et directeur général dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par monsieur Jean Drapeau ---------- et par monsieur Marc Boyer -------- respectivement maire ---------- et greffier ---------- dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 10 mars ---------- 1975 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ------ dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars ----------1982 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2118-76*, à réaliser un ensemble d'habitation de vingt-quatre (24) ------- logements dans la Ville de Montréal;
*Modifié par 460-81 du 18 février 1981

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 1920,00$ ----- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 29 janvier 1982 ---------- sous le numéro 3237399;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 10129 ---en date du 27 juin 1977 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 10129 , en date du 27 juin 1977 ---, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 ----- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 793-82 * en date du 31 mars 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;
*et 1048-82 en date du 28 avril 1982

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..24... logements situés dans la Ville de ..Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 2145-55 Dorion;
- 1800-10 Dufresne.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le premier octobre 1978.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A QUEBEC CE 15ième JOUR DE

Avril 19 82

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoins

SIGNEE A MONTRÉAL CE QUINZIÈME JOUR DE MARS

19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Jean Drapeau, Maire

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE onzième JOUR DE mars

19 82

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Témoins

Normand Daoust, directeur général

[redacted]

Pierre Verschelden, directeur, service de la Construction

324 - Durocher

OMH. de Montréal

N/ 555-06-6546-99

D-2

Ouvraches

ORG 3058

EI 1473

CONTRAT D'EXPLOITATION

ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS

POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29e jour de avril mil neuf cent quatre-vingt deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 10729* en date du 27 juin 1977 ici représentée, par monsieur Jean Drapeau ---- et monsieur Marc Boyer----------respectivement maire et greffier;

* et de l'article 97a. de la Charte de la Ville de Montréal

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ----- dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars ----------1982 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2118-76* à réaliser un ensemble d'habitation de quatre-vingt-seize (96) logements dans la Ville de Montréal;
* modifié par 460-81 du 18 fév. 1981.

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 7680,00$------ aux termes du bail enregistré à Montréal ce 29 janvier 1982 --------- sous le numéro 3237395;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 10129----en date du 27 juin 1977 --à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 10129 , en date du 27 juin 1977 ---, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 ----- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 793-82* en date du 31 mars 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;
* et 460-81 et du 18 février 1981

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..96... logements situés dans la Ville de ..Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 425 ouest, Sherbrooke.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er juillet 1979.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A Québec CE 29e JOUR DE avril

19 82.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoins

SIGNEE A MONTRÉAL CE QUINZIÈME JOUR DE MARS

19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Jean Drapeau, maire

[redacted]

Témoins

Marc Boyer, greffier

SIGNEE A Montréal CE onzième JOUR DE mars

19 82

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Témoins

Normand Daoust, directeur général

[redacted]

de la construction

S.I. - Propriétaire
N/L 555-06-6546-154

419 - Emile Nelligan II

Emile Nelligan II
D-2
ORG 3058
EI 1434

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce jour de mil neuf cent quatre-vingt

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 13-04-83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 81 06138, en date du 21 septembre 1981, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et monsieur Maurice Brunet, respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ----- dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 19 mai ---------- 1983 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil no 1687-79 du 13 juin 1979, modifié par décrets nos 2883-80 du 17 septembre 1980 et 3095-81 du 11 novembre 1981, à réaliser un ensemble d'habitation de 22 logements dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme seront détenus sous bail emphytéotique par la Société moyennant le paiement d'une rente de 1 760,00$;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 81 06138 en date du 21 septembre 81à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 81 06138, en date du 21 septembre 1981, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 2126 du 19 mai 1983 ----- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2883-80 en date du 17-09-80 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ...22... logements situés dans la Ville de .....Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

. 5115, rue Clark
. 5222, rue Casgrain
. 5301, 5311 et 5321, rue St-Dominique

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er juillet 1983.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

[redacted]

Témoin

SIGNEE A Québec CE 22e JOUR DE

décembre 19 83.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

Maurice Brunet, greffier

SIGNEE A Montréal, CE onzième (11e) JOUR DE

janvier 19 84

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

Normand Daoust, directeur général

[redacted]

Témoin

Pierre Verschelden, directeur, service de la construction

SIGNEE A Montréal CE quatrième JOUR DE

octobre 19 83

592 - Etienne Desm eau N/D 555-06-6546-093

ORG 3058

EI 1500

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29e jour de avril mil neuf cent quatre-vingt deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 8872* en date du 11 août 1975, ici représentée par monsieur Jean Drapeau ---------- et monsieur Marc Boyer ----------respectivement maire et greffier;

et l'article 97a de la charte de la Ville de Montréal

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ------- dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars ---------- 19 82et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 3717-75* à réaliser un ensemble d'habitation de cent dix-sept (117)----- logements dans la Ville de Montréal;
* modifié par 2609-76 du 28 juil. 1976

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 9360,00$ -----aux termes du bail enregistré à Montréal ce 29 janvier 1982----------sous le numéro 3237394;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 8872 --- en date du 11 août 1975---à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 8872 , en date du 11 août 1975----, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 -------a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 793-82 * en date du 31 mars 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;
* et 170-78 du 25 janvier 1978

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..117.. logements situés dans la Ville de ...Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 6355 - 13e Avenue, Rosemont.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le premier janvier 1979.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A Québec CE 29e JOUR DE avril

19 82.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoins

SIGNEE A MONTRÉAL CE QUINZIÈME JOUR DE MARS

19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

/Jean Drapeau, maire/

[redacted]

Témoins

Marc Boyer, greffier

SIGNEE A Montréal CE onzième JOUR DE mars

19 82

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Témoins

Normand Daoust, directeur général

[redacted]

vice

de la Construction

322 - Favard N/ 555-06-6546-096

ORG 3058
EI 1476.

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 22e jour de juin mil neuf cent quatre-vingt deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 10129 en date du 27 juin 1977 ici représentée par monsieur Jean Drapeau et monsieur Jean-Jacques Régnier respectivement maire et greffier adjoint et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ------dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars --------- 19 82et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2118-76, à réaliser un ensemble d'habitation de cent neuf (109) -------- logements dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 8 720,00$ ---- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 22 mars 1982 ----------sous le numéro 3248446;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 10129 ---en date du 27 juin 1977 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 10129 , en date du 27 juin 1977 ---, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 ------a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1048-82 en date du 28 avril 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent .109... logements situés dans la Ville de ....Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 2066 Favard.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Socié en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le ler juillet 1979.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A Québec CE 22e JOUR DE juin

1982.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Montréal CE cinquième JOUR DE mai

1982.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Jean Drapeau, maire

[redacted]

Témoins

Jean-Jacques Régnier, greffier adjoint

SIGNEE A Montréal CE vingt-huitième JOUR DE avril

19 82.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Pierre Verschelden, directeur, service de la construction

ORG 3058
EI 1344

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

Mtl 173 Habitation Adélard-Langevin
NO: (O.M.H.M.) 454 01344

N/D:

APPROUVE PAR:

Date:

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce
jour du mois de mil neuf cent quatre-vingt-quatre

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 19 83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et par monsieur Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 20 juin 1984 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Daoust et par monsieur Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 18 avril 19 85et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 759-81 à réaliser un ensemble d'habitation de 68 logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 20 juin 1984 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 18 avril 1985 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 733-84 en date du 21 novembre 1984 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

APPROUVE PAR:

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 68 logements et est situé dans la Ville de Montréal au(x) numéro(s) civique(s) : 1830 St-Germain

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

les lots 50-39, 50-40, P50-38, P50-41, 50-41-1, 50-42, 50-43, 50-44, 50-45 et 50-46 des plans et livre de renvoi du cadastre officiel du Village de Hochelaga.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administratior de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

Date:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que récessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

.../15

SIGNEE A QUEBEC CE 28 JOUR DE MAI 19 85

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A Montréal CE vingt et unième (21e)

JOUR DE juin 19 85

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN maire

[redacted]

TEMOIN greffier ou sec.-trés.

SIGNEE A MONTREAL CE 22

JOUR DE MAI 19 85

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN administrateur

[redacted]

TEMOIN administrateur

CRG 3058

ET 2942

203

SHQ - PROPRIETAIRE AHUNTSIC

VILLE DE MONTREAL: NO (O.M.H.M.): 550

CONTRAT D'EXPLOITATION

ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS

POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 23e **jour du mois de** mai **mil neuf cent quatre-vingt-** dix.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Robert Lavoie, directeur général de la gestion des programme, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décrêt # 1624-88 du 26 octobre 1988), et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François , **dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du** 26 janvier 1988 **et ci-après appelée:** (Résolution No. 88-00354).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 décembre 1989 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1834-86 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 25 janvier 1988 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 6 décembre 1989, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 88-337 en date du 1er septembre 1988, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 70 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

10 333, rue Berri;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lots 240-161 - 162 - 163 - 164 - 165 - 166 - 167 - 168 et une partie du lot 240-160 faisant partie du cadastre de la paroisse de Sault-au-Récollet, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville *est* augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 23e JOUR DE mai 1990.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 28ième JOUR DE février 1990.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre(de François)
secrétaire général

SIGNEE A MONTREAL CE 20e JOUR DE FÉVRIER 1990.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

[redacted]

TEMOIN **Pierre Verschelden**

ORG 3058
EI 3102

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

HABITATION ALEXANDRA
NO (O.M.H.M.): 357

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 24e jour du mois de février mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décrêt numéro 1624-88 du 26 octobre 1988), et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 12 décembre 1989 et ci-après appelée:
(Résolution No. 89-04664)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 13 février 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de 67 logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 12 décembre 1989 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 13 février 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 90-109 en date du 6 septembre 1990a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 67 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

210, 220, 230, 240, rue Charron
205, 215, 225, 235, 245, rue Frank-Selky

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Les lots nos 12, 13, 14, 15, 16, 23, 24, 25, 26, 27 et parties des lots 11, 17, 22 et 28 du cadastre de la Cité de Montréal (quartier Sainte-Anne).

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 24e JOUR DE février 1992.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE février 1992

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 29e JOUR DE janvier 1992

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

ORG 3058
EI 3263

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03263-276 HAB. AUBRY
VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 375

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 8e jour du mois de février mil neuf cent quatre-vingt-quatorze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 25 novembre 1991 et ci-après appelée:
(Résolution No. C091 03010)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3974 dudit office en date du 3 septembre 1993 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 25 novembre 1991 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 3 septembre 1993, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 92-017en date du 4 février 92, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 36 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 9255-9257-9259, rue de Teck;
. 3230-3250-3270-3290-3292-3294, rue Aubry;

b) Ces immeubles sont connus et désignés comme étant une partie des lots 405-220, 405-221, 405-222, 405-223, 405-224, 405-225, 405-226, 405-227 et 405-228 du cadastre officiel de la Paroisse de Longue-Pointe, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE À QUEBEC CE 8e JOUR DE février 1994.

LA SOCIETÉ D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN Normand Bergeron

TEMOIN

SIGNEE À MONTREAL CE 30 JOUR DE novembre 1993.

LA VILLE DE MONTREAL

TEMOIN [redacted] Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE À MONTREAL CE 25e JOUR DE novembre 1993

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN Pierre Verschelden

Cette convention a été approuvée par le Conseil municipal de la Ville de Montréal le 26 novembre 1991 (CO91 03010)

ORG 3058

EI 3219

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

HABITATION AYLWIN (245)

NO (O.M.H.M.): 496

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 6e jour du mois de mai mil neuf cent quatre-vingt-onze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jean-Luc Lesage, secrétaire de la SHQ, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décret # 1624-88 du 26 octobre 1988) et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 27 novembre 1989 et ci-après appelée:
(Résolution No. C089-04526).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 13 février 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 27 novembre 1989 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 13 février 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 90-13 en date du 1 février 1990 a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 6 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

605, rue Alywin

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lot 29-1385 du cadastre Village de Hochelaga, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 6e JOUR DE mai 19 91.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 5e JOUR DE avril 1991.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR DE mars 19 91

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

ORG 3058

EI 3351

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03351-303 HAB. BARCLAY I
VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 381

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 8e jour du mois de février mil neuf cent quatre-vingt- quatorze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux **présentes** en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 23 novembre 1992 et ci-après appelée:
(Résolution No. C092 03031)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3974 dudit office en date du 3 septembre 1993 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 23 novembre 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 3 septembre 1993, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 93-009 en date du 28 janvier 93, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 80 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 3910-3920, rue Barclay;
. 4080-4100, rue Barclay;
. 4680-4700, rue Barclay;
. 4720-4730, rue Barclay;
. 4760, rue Barclay;
. 5060-5080, rue Barclay;

b) Ces immeubles sont connus et désignés comme étant les lots 115-9, 115-44, 115-45, 115-47, 115-77, 115-23 du cadastre officiel du Village de la Côte-des-Neiges, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 8e **JOUR DE** février **1994.**

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN Normand Bergeron

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30 **JOUR DE** novembre **1993.**

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e **JOUR DE** novembre **1993**

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN **Normand Daoust**

[redacted]

TEMOIN **Pierre Verschelden**

Cette convention a été approuvée par le Conseil municipal de la Ville de Montréal le 23 novembre 1992 (CO92 03031)

ORG 3058

EI 3215

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

HABITATION BELLERIVE (241)

NO (O.M.H.M.): 578

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 6e jour du mois de mai mil neuf cent quatre-vingt-onze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jean-Luc Lesage, secrétaire de la SHQ, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décret # 1624-88 du 26 octobre 1988) et ci-après appelée:
"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 27 novembre 1989 et ci-après appelée:
(Résolution No. CO89-04525).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 13 février 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 27 novembre 1989 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 13 février 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 90-13 en date du 1 février 1990 a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 27 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

13 661, 13 665, 13 669, rue Notre-Dame Est
13 673 et 13 677, rue Notre-Dame Est

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lots 205-23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 et une partie du lot 205-30 du cadastre de la Paroisse de Pointe-aux-Trembles, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 6e JOUR DE mai 19 91.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 5e JOUR DE avril 19 91.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR DE Mars 19 91

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

ORG 3058
EI 3286

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03286-293 HAB. BERNARD
VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 391

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 8e **jour du mois de** février **mil neuf cent quatre-vingt-** quatorze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 14 septembre 1992 et ci-après appelée:
(Résolution No. C092 02415)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3974 dudit office en date du 3 septembre 1993 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 14 septembre 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 3 septembre 1993, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 93-009 en date du 28 janvier 93 a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 6 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 6109, 6111, 6113, 6115, 6117, 6119, rue Jeanne-Mance;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant le lot 12-22 partie 7 du cadastre officiel du Village de Côte Saint-Louis, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 8e JOUR DE février 1994.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN Normand Bergeron

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30 JOUR DE novembre 1993.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR DE novembre 1993

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN **Normand Daoust**

[redacted]

TEMOIN **Pierre Verschelden**

Cette convention a été approuvée par le Conseil municipal de la Ville de Montréal le 14 septembre 1992 (CO92 02415)

ORG 3058

EI 3269

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

HABITATION BOURGET #279

NO (O.M.H.M.): 349

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29e jour du mois de décembre mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisé aux présentes en vertu de l'article 15.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Quéec et ci-après appelée

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 7 mars 1989 et ci-après appelée:
(Résolution No. 89 00800)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3682 dudit office en date du 11 mars 1992 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 7 mars 1989 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 11 mars 1992, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro ------ en date du ----------, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 18 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 540-42-44, rue Rose-de-Lima:

. 3605-15-25-35-45-55, rue Workman;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant une partie des lots 958 à 960, 974 à 976 et 976A du cadastre de la municipalité de la paroisse de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 29e JOUR DE décembre 19 92

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 16 JOUR DE septembre 1992

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 3 JOUR DE septembre 19 92

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

ORG 3058

EI 3245

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

HABITATION BOURRET #259

NO (O.M.H.M.): 570

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29e jour du mois de décembre mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisé aux présentes en vertu de l'article 15.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec et ci-après appelée

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 14 mai 1991 et ci-après appelée:
(Résolution No. C091 01234)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3682 dudit office en date du 11 mars 1992 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1442-89 et ses modifications à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 14 mai 1991 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 11 mars 1992, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 89-108 en date du 21 septembre 89, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 89 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 5820, boulevard Décarie;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les parties des lots 51-356 à 51-359 du cadastre de la municipalité de la paroisse de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 29e JOUR DE décembre 19 92

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 10 JOUR DE septembre 1992

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 3 e JOUR DE septembre 1992

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

ORG 3058
EI 1381

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

Habitation Boyer
NO: (O.M.H.M.) 532

N/D:

APPROUVE PAR:

Date:

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce jour du mois de mil neuf cent quatre-vingt-quatre

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et par monsieur Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 14 novembre 1983 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

12

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Daoust et par monsieur Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 18 avril 1985 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 759-81 à réaliser un ensemble d'habitation de 96 logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 14 novembre 1983 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 18 avril 1985 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 515-84 en date du 1er août 1984 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 96 logements et est situé dans la Ville de Montréal au(x) numéro(s) civique(s) : 1000 Villeray

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

les lots 488-429-1, 488-430 à 488-438, 488-439-1, P487-1 et P487-5 des plans et livre de renvoi du cadastre officiel de la paroisse de Sault-au-Récollet.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

.../6

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

Date:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 28 JOUR DE MAI 19 85

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A Montréal CE vingt et unième (21e)

JOUR DE juin 19 85

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN maire

[redacted]

TEMOIN greffier ou sec.-trés.

SIGNEE A MONTREAL CE 22

JOUR DE MAI 19 85

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN administrateur

[redacted]

ORG 3058
EI 210

14 AOUT 1984

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

D-2

NO: (O.M.H.M.) 522
Bruchési

N/D: 555-06-65260-155

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce deuxième jour du mois de août mil neuf cent quatre-vingt-quatre

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal ---------- , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par Jean Drapeau et par Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 16 juillet 1981 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

APPROUVE PAR:

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal_____
_____, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Daoust et par Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 19 mai 1983 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1687-79 à réaliser un ensemble d'habitation de 61 logements dans la Ville de Montréal _____ et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 16 juillet 1981, à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 mai 1983, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 572-83 en date du 6 juillet 1983 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

APPROUVE PAR:

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 61 logements et est situé dans la Ville de Montréal ----------au(x) numéro(s) civique(s) 9444 Bruchési.

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

les lots 134-1157, 134-1158, 134-1159, 134-1160, 134-1161, 134-1162, 134-1163, 134-1164, 134-1165, 134-1166, 134-1167, 134-1168
134-P1191

des plan et Livre de Renvoi officiels du Cadastre de la Paroisse de Sault-au-Récollet.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 24e JOUR DE Septembre 19 84

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A Montréal, CE dixième (10e)

JOUR DE octobre 19 84

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN maire

[redacted]

TEMOIN greffier de la Ville

SIGNEE A Montréal CE septième

JOUR DE août 19 84

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

[redacted]

TEMOIN

CRG 3058
EI 2937

214

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

Cadot
NO (O.M.H.M.): 486

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 14e jour du mois de avril mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par m. Pierre Le François, Secrétaire général, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 7 avril 1987 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal ----------
---------- , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Daoust et par monsieur Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 21 décembre 1988 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 2086-84 195-85 2137-85 à réaliser un ensemble d'habitation de 31 logements dans la Ville de Montréal ---------- et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 21 septembre 1987 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 21 décembre 1988 ---------- , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 88-204 en date du 5 mai 1988 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 31 logements et est situé dans la Ville de Montréal au(x) numéro(s) civique(s) :

551-55, rue d'Iberville
530-34-36-40-44-48-52-55-56-59-63-67-71, rue Frontenac.

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:
étant les lots P1598-11 et P1598-12 pour le premier emplacement et les lots P166-21, P166-21, 166-18P2, 166-17P2, 166-17P1, P166-16, P166-9, P166-7, 166-6, P166-5, P166-4 et P166-3, du cadastre d'Hochelaga.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 6e JOUR DE février 1989

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN Paul Angers

[redacted]

TEMOIN Jean-Luc Lesage

SIGNEE A MONTREAL CE 14e JOUR DE AVRIL 1989.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Pierre Le François,
Secrétaire général

Ce contrat a été approuvé par le conseil municipal de la Ville de Montréal le 30 septembre 1987, (résolution # 87-05929).

SIGNEE A MONTREAL CE 24e JOUR DE janvier 1989.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Normand Daoust

[redacted]

ORG 3058

EI 2936

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

HABITATION CARTIER (213)

NO (O.M.H.M.): 485

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 6e jour du mois de mai mil neuf cent quatre-vingt-onze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jean-Luc Lesage, secrétaire de la SHQ, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décret # 1624-88 du 26 octobre 1988) et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 28 octobre 1987 et ci-après appelée:
(Résolution No. 87-06488).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 13 février 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1834-86 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 28 octobre 1987 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 13 février 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 89-171 en date du 14 décembre 1989 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'annee civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 18 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

1880 boul. René-Lévesque Est

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lots 215, 216 et 217-1-1 du cadastre Officiel du Quartier Sainte-Marie, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 6e JOUR DE mai 1991.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 5e JOUR DE avril 1991.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 21e JOUR DE Mars 1991

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

ORG 3058
EI 1334

D2-
6546

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL: NO: (O.M.H.M.) 456
N/D: 01334-De Chambly -176

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 28ième jour du mois de juillet mil neuf cent quatre-vingt-six.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 19 83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal ----------, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par M. Jean Drapeau et par M. Maurice Brunet, respectivement maire et greffier, dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 20 septembre 19 84 et ci-après appelée:

APPROUVE PAR: "LA VILLE"

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal ----------
---------- , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Normand Daoust et par M. Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 16 août 19 84 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu des décrets numéros 902-83 2663-83 2312-84 à réaliser un ensemble d'habitation de 69 logements dans la Ville de Montréal ----------et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 20 septembre 1984 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 18 avril 1985 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 112-85 en date du 27 février 1985 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 69 logements et est situé dans la Ville de Montréal ---------- au(x) numéro(s) civique(s)

3663, Rachel est

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

Le lot 184-160-1 du cadastre officiel du Village de Hochelaga, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

Date:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 17e JOUR DE août 1986

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A Montréal CE 4e

JOUR DE septembre 19 86

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN maire

[redacted]

TEMOIN greffier ou sec.-trés.

SIGNEE A Montréal CE 28ième

JOUR DE juillet 1986.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

[redacted]

TEMOIN

ORG 3058
EI 2938

215

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

Charland
NO (O.M.H.M.): 549

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 14e jour du mois d¢' avril mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par M. Pierre Le François, secrétaire général, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 7 avril 1987 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal----------
---------- , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Daoust et par monsieur Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 21 décembre 1988 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 2986-84 195-85 2137-85 à réaliser un ensemble d'habitation de 16 logements dans la Ville de Montréal ---------- et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 17 août 1987 ------ , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 21 décembre 1988 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 88-205 en date du 5 mai 1988 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 16 logements et est situé dans la Ville de Montréal ---------- au(x) numéro(s) civique(s) : 2165-75-85-95, avenue Charland.

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

étant entièrement situé entre les limites des lots 163-761, 163-762, 163-763, 163-784, 163-785 et 163-786 du Cadastre officiel de la Paroisse de Sault-au-Récollet, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

Date:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employes, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 6e JOUR DE février 1989.

[redacted]

[redacted]

TEMOIN Jean-Luc Tesage

SIGNEE A MONTREAL CE 14e JOUR DE AVRIL 1989.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Pierre Le François,
Secrétaire général

Ce contrat a été approuvé par le conseil municipal de la Ville de Montréal le 18 août 1987, (résolution # 87-05253).

SIGNEE A MONTREAL CE 24e JOUR DE janvier 1989.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

[redacted]

TEMOIN Pierre Verschelden

ORG 3058

EI 3069

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

HABITATION CHESTER (221)

NO (O.M.H.M.): 488

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 6e jour du mois de mai mil neuf cent quatre-vingt-onze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jean-Luc Lesage, secrétaire de la SHQ, dûment autorisé aux présente en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décret # 1624-88 du 26 octobre 1988) et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 10 avril 1989 et ci-après appelée:
(Résolution No. CO89-01373).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 13 février 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 10 avril 1989 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 13 février 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 89-149 en date du 16 novembre 1989, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 18 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

5210, 5220 et 5222, avenue Walkley

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lots 152-351, 352 et une partie des lots 152-350 et 152-353 du cadastre de la municipalité de la paroisse de Montréal, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 6e JOUR DE mai 1991.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 5e JOUR DE avril 1991.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 21e JOUR DE mars 1991

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

CRG 3058

EI 3262

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03262-275 HAB. CHRISTOPHE-COLOMB

VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 595

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 8e jour du mois de février mil neuf cent quatre-vingt-quatorze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 12 août 1991 et ci-après appelée:
(Résolution No. C091 02088)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3974 dudit office en date du 3 septembre 1993 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 12 août 1991 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 3 septembre 1993, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 92-017 en date du 4 février 92 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 47 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 6425, rue Christophe-Colomb

b) Ces immeubles sont connus et désignés comme étant les lots 5-265 à 5-270 du cadastre officiel du Village de Côte Saint-Louis, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 8e JOUR DE février 1994.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30 JOUR DE novembre 1993.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général.

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR DE novembre 1993.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

Cette convention a été approuvée par le Conseil municipal de la Ville de Montréal le 13 août 1991 (CO91 02088)

ORG 3058

EI 3271

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

HABITATION COUPAL #281

NO (O.M.H.M.): 388

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 20 jour du mois de avril mil neuf cent quatre-vingt-treize.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de l'article 15.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 16 décembre 1991 et ci-après appelée:
(Résolution No. CO91 03267)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3832 dudit office en date du 9 décembre 1992 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 91 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 16 décembre 1991 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 9 décembre 1992, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro ——— en date du ———————, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 12 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 2350, 52, 54, 56, 58 et 60, rue Ontario Est;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 1359-82, 1359-83 et une partie du lot 1359-81 du cadastre de la Cité de Montréal (quartier Sainte-Marie).

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 20 JOUR DE avril 19 93

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25 JOUR DE janvier 1993.

LA VILLE DE [redacted]ONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 14e JOUR DE janvier 1993.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

ORG 3058
EI 3259

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03259-272 HAB. COUSINEAU
VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 380

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 17e jour du mois de août mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 30 janvier 1995, ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4269 dudit office en date du 19 janvier 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1442-89 du 6 septembre 1989 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 15 juin 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 janvier 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 93-009 en date du 28/01/93, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 86 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 12151 à 12155, 12157 à 12161, 12163 à 12167, 12169 à 12173, 12175 à 12179, 12181 à 12185, 12187, 12189 à 12193, 12195 à 12199, 12201 à 12205 et 12207 à 12211, rue Cousineau;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 78-217 à 78-227, du cadastre de la paroisse de Saint-Laurent, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 17e JOUR DE avril 1995.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30e JOUR DE avril 1995.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Léon Laberge, greffier

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE avril 1995.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

[redacted]

TEMOIN

Philippe Dagenais

ORG 3058
EI 1333

DZ
6546

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL: NO: (O.M.H.M.) 530
N/D: 01333-Crémazie-177

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 28ième
jour du mois de juillet mil neuf cent quatre-vingt-six.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal ----------, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par M. Jean Drapeau et par M. Maurice Brunet, respectivement maire et greffier, dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 17 décembre 1984 et ci-après appelée:

APPROUVE PAR: "LA VILLE"

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal ----------
---------- , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Normand Daoust et par M. Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 16 août 1984 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu des décrets numéros 902-83 2663-83 à réaliser un ensemble d'habitation de 72 logements dans la Ville de Montréal ---------- et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 17 décembre 1984 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 18 avril 1985 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 210-85 en date du 23 mars 1985 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 72 logements et est situé dans la Ville de Montréal ---------- au(x) numéro(s) civique(s)

8750 Berri

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

Le lot 287-929 du cadastre officiel de la Paroisse de St-Laurent, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

.../6

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

.../13

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

.../15

SIGNEE A QUEBEC CE 12e JOUR DE Août 1986

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A Montréal CE 4e

JOUR DE septembre 19 86

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 28ième

JOUR DE juillet 1986

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

[redacted]

TEMOIN

14 AOUT 1984

ORG 3058

EI 1423

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

N/D: 555-06-65260-156

D-2

NO: (O.M.H.M.) 331
Curé Vianney Savaria

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce deuxième jour du mois de août mil neuf cent quatre-vingt-quatre

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal ----------, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par Jean Drapeau et par Maurice Brunet, respectivement maire et greffier, dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 19 avril 1982 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

APPROUVE PAR:

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal _____
_____, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Daoust et par Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 19 mai 1983 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1687-79 à réaliser un ensemble d'habitation de 68 logements dans la Ville de Montréal _____ et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 19 avril 1982, à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 mai 1983, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 124-83 en date du 23 février 1983 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 68 logements et est situé dans la Ville de Montréal ---------- au(x) numéro(s) civique(s) 5770 boulevard Monk.

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

les lots 3912-290, 3912-291, 3912-292, 3912-293, 3912-294, 3912-295, 3912-296 et P3912-289

des plan et Livre de Renvoi officiels du Cadastdre de la Municipalité de la Paroisse de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 24e JOUR DE Septembre 19 84

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A Montréal, CE dixième (10e)

JOUR DE octobre 19 84

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

[redacted]

TEMOIN

greffier de la Ville

SIGNEE A Montréal CE septième

JOUR DE août 19 84

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

ORG 3058
EI 3758

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03758-310
VILLE DE MONTREAL:

HAB. CUVILLIER
O.M.H.M.: # 230

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 17e jour du mois de août mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 30 janvier 1995, ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4269 dudit office en date du 19 janvier 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 520-92 du 8 avril 1992 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 10 mai 1993 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 janvier 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 94-062 en date du 25/08/94, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 6 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 3445, 47, 49, 51, rue La Fontaine

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant le lot 29-382 du cadastre du village d'Hochelaga, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 17e JOUR DE Août 1995.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30e JOUR DE Juin 1995.

LA VILLE DE MONTREAL

TEMOIN [redacted]
Léon Laberge, greffier

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE Avril 1995.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN Philippe Dagenais

ORG 3058

EI 3278

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03278-285 HAB. D'ARCY-MCGEE

VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 321

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 8e jour du mois de février mil neuf cent quatre-vingt-quatorze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 23 novembre 1992 et ci-après appelée:
(Résolution No. C092 02996)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3974 dudit office en date du 3 septembre 1993 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:.

a) s'est engagée, par une résolution datée du 23 novembre 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 3 septembre 1993, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 93-009 en date du 28 janvier 93 a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 12 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 5251 et 5255, avenue Walkley;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 152-403 partie, 152-404 et 152-405 partie du cadastre officiel de la Municipalité de la Paroisse de Montréal, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE À QUEBEC CE 8e JOUR DE février 1994.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN Normand Bergeron

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30 JOUR DE novembre 1993.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR DE novembre 1993.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN Pierre Verschelden

Cette convention a été approuvée par le Conseil municipal de la Ville de Montréal le 23 novembre 1992 (CO92 02996)

ORG 3058

EI 3346

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03346-298 HAB. DANDURAND
VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 215

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 8e jour du mois de février mil neuf cent quatre-vingt-quatorze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 14 septembre 1992 et ci-après appelée:
(Résolution No. CO92 02461)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3974 dudit office en date du 3 septembre 1993 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 14 septembre 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 3 septembre 1993, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 93-009 en date du 28 janvier 93, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 6 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 3055, rue Dandurand;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant le lot 172-2631 du cadastre officiel du Village de Côte-de-la-Visitation, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE À QUEBEC CE 8e JOUR DE février 1994.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN Normand Bergeron

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30 JOUR DE novembre 1993.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR DE novembre 1993

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN Pierre Verschelden

Cette convention a été approuvée par le Conseil municipal de la Ville de Montréal le 15 septembre 1992 (CO92 02461)

ORG 3058
EI 3759

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03759-311
VILLE DE MONTREAL:

HAB. DE GASPÉ
O.M.H.M.: # 229

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 17e jour du mois de août mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 30 janvier 1995, ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4269 dudit office en date du 19 janvier 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1442-89 du 6 septembre 1989 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 10 mai 1993 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 janvier 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 94-062 en date du 25/08/94, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 14 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 6300, avenue de Gaspé;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 10-889 et 10-889A, du cadastre du village de la Côte-Saint-Louis, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 17e JOUR DE Août 1995.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30e JOUR DE juin 1995.

LA VILLE DE MONTR[redacted]

[redacted]

TEMOIN

Léon Laberge, greffier

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE avril 1995.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

Philippe Dagenais

516 - De l'Esplanade I

S.H.Q. - Propriétaire
N/D: 555-06-6546-139

Ile d'Esplanade

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

O. 9

Convention signée en quatre exemplaires ce jour de mil neuf cent quatre-vingt

ORG 3058
EI 2154

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement directeur général et secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 13-04-83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 80 01652, en date du 21 avril 1980, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et monsieur Maurice Brunet, respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ----- dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 19 mai ---------- 1983 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil no 1687-79 du 13 juin 1979, modifié par décrets nos 2883-80 du 17 septembre 1980 et 3095-81 du 11 novembre 1981, à réaliser un ensemble d'habitation de 22 logements dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme seront détenus sous bail emphytéotique par la Société moyennant le paiement d'une rente de 1 760,00$.

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 80 01652 en date du 21 avril 1980 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 80 01652, en date du 21 avril 1980 —, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 2126 du 19 mai 1983 —— a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2883-80 en date du 17-09-80 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..22.. logements situés dans la Ville de .....Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

. 8801-03, avenue de l'Esplanade
. 8815, avenue de l'Esplanade
. 8825, avenue de l'Esplanade
. 8835, avenue de l'Esplanade
. 8845, avenue de l'Esplanade
. 8861, avenue de l'Esplanade
. 8871-73, avenue de l'Esplanade

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er janvier 1981.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

Témoin

SIGNEE A Québec CE 22e JOUR DE

décembre 19 83

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

Jean Drapeau, maire

[redacted]

Témoin

Maurice Brunet, greffier

SIGNEE A Montréal, CE onzième (11e) JOUR DE

janvier 19 84

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

Normand Daoust, directeur général

[redacted]

Témoin

Pierre Verschelden, directeur, service de la construction

SIGNEE A Montréal CE quatrième JOUR DE

octobre 19 83

527 - De l'Esplanade II

S.H. - Propriétaire
N/D: 555-06-6546-151

de l'Esplanade II

D-9

CRG 3058
EI 1447

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce jour de mil neuf cent quatre-vingt

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 13-04-83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 80 05425, en date du 27 octobre 1980, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et monsieur Maurice Brunet, respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ----- dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 19 mai --------- 19 83et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil no 1687-79 du 13 juin 1979, modifié par décrets nos 2883-80 du 17 septembre 1980 et 3095-81 du 11 novembre 1981, à réaliser un ensemble d'habitation de 12 logements dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme seront détenus sous bail emphytéotique par la Société moyennant le paiement d'une rente de 960,00$.

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 80 05425 en date du 27 octobre 1980 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 80 05425, en date du 27 octobre 1980 , a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 2126 du 19 mai 1983 ——— a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2883-80 en date du 17-09-80 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..12.. logements situés dans la Ville de ....Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

. 8885, de l'Esplanade

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er juillet 1982.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

[redacted]

Témoin

SIGNEE A Québec, CE 29e JOUR DE

décembre 19 83

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

[redacted]

Témoin

Maurice Brunet, greffier

SIGNEE A Montréal, CE onzième (11e) JOUR DE

janvier 19 84

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

Normand Daoust, directeur général

[redacted]

Témoin

Pierre Verschelden, directeur, service de la construction

SIGNEE A Montréal CE quatrième JOUR DE

octobre 19 83

524 - De La Mennais

S.H.Q. - Propriétaire
N. 555-06-6546-152

De la Mennais

ORG 3058
EI 2165

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce jour de mil neuf cent quatre-vingt

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 13-04-83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 80 06516, en date du 12 décembre 1980, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et monsieur Maurice Brunet, respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ----- dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 19 mai ----------19 83et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil no 1687-79 du 13 juin 1979, modifié par décrets nos 2883-80 du 17 septembre 1980 et 3095-81 du 11 novembre 1981, à réaliser un ensemble d'habitation de 111 logements dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme seront détenus sous bail emphytéotique par la Société moyennant le paiement d'une rente de 8 880,00$;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 80 06516 en date du 12 décembre 1980 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 80 06516, en date du 12 décembre 1980, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 2126 du 19 mai 1983 ——— a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2883-80 en date du 17-09-80 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..111.. logements situés dans la Ville de .....Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

. 387, rue Beaubien Est

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er avril 1983.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

[redacted]

Témoin

SIGNEE A Québec CE 29e JOUR DE

décembre 19 83

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

Maurice Brunet, greffier

SIGNEE A Montréal, CE onzième (11e) JOUR DE

janvier 19 84

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

Normand Daoust, directeur général

[redacted], service

de la construction

SIGNEE A Montréal CE quatrième JOUR DE

octobre 19 83

ORG 3058
EI 3251

SHQ - PROPRIETAIRE — HAB. DE-LA-MERCI I #270
VILLE DE MONTREAL: — NO (O.M.H.M.): 360

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29e jour du mois de décembre - - - - mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisé aux présentes en vertu de l'article 15.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec et ci-après appelée

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 18 décembre 1990 et ci-après appelée:
(Résolution No. C090 04231)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3626 dudit office en date du 4 décembre 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1442-89 et ses modifications à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 18 décembre 1990 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 4 décembre 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 89-108 en date du 21 septembre 1989 a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble .

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 12 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 2580, 2582, 2584, 2590, 2592, 2594, rue Charland;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 127-1271 et 127-1272 du cadastre de la de la paroisse de Sault-au-Récollet.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 29e JOUR DE DECEMBRE 1992.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 10 JOUR DE septembre 1992

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 3e JOUR DE septembre 1992

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

ORG 3058

EI 3258

SHQ - PROPRIETAIRE — HAB. DE-LA-MERCI II #271

VILLE DE MONTREAL: — NO (O.M.H.M.): 361

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29e jour du mois de décembre - - - - mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisé aux présentes en vertu de l'article 15.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec et ci-après appelée

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 18 décembre 1990 et ci-après appelée:
(Résolution No. CO90 04231)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3626 dudit office en date du 4 décembre 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1442-89 et ses modifications à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 18 décembre 1990 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 4 décembre 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 89-108 en date du 21 septembre 1989 a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 6 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

4115, 4117, 4119, 54e Rue

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lots 365 -408 et 365-409 du cadastre de la paroisse de Sault-au-Récollet.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 29e JOUR DE DECEMBRE 19 92.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 10 JOUR DE septembre 1992.

LA VILLE DE MONTREAL

TEMOIN

[redacted]

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 2 JOUR DE décembre 19 92

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

ORG 3058

EI 3360

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03360-305 HAB. DE LA VISITATION
VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 396

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 8e **jour du mois de** février **mil neuf cent quatre-vingt-**quatorze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 23 novembre 1992 et ci-après appelée:
(Résolution No. CO92 03038)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3974 dudit office en date du 3 septembre 1993 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 23 novembre 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 3 septembre 1993, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 93-009 en date du 28 janvier 93, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 28 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 2475, boulevard Henri-Bourassa Est;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 134-61 et 134-62-1, du cadastre officiel de la Paroisse de Sault-au-Récollet , division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibìlité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 8e JOUR DE février 1994.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN Normand Bergeron

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30 JOUR DE novembre 1993.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR DE novembre 1993.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN **Normand Daoust**

[redacted]

TEMOIN **Pierre Verschelden**

Cette convention a été approuvée par le Conseil municipal de la Ville de Montréal le 23 novembre 1992 (CO92 03038)

435 - De Lanaudière

S.H.Q. - Propriétaire
555-06-6546-122

H. de Lanaudière

ORG 3058
EI 1710

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29ème jour de novembre mil neuf cent quatre-vingt deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage et par Paul Angers respectivement Secrétaire et Directeur Général dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 11322 en date du 26 avril 1979 ici représentée, par monsieur Jean Drapeau et monsieur Marc Boyer respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden -------dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars --------- 19 82et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1979-78* à réaliser un ensemble d'habitation de 69 logements dans la Ville de Montréal;

* et ses modifications.

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 5 520,00$ ----- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 19 août 1982 ---------- sous le numéro 3285435;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 11322 ---en date du 26 avril 1979 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 11322 , en date du 26 avril 1979 --, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 -- du 4 mars 1982 ----- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 3957-80 en date du 22 décembre 1980, ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..69... logements situés dans la Ville de ...Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 1315, rue Gilford

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er juillet 1982.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

[redacted]

Témoin

SIGNEE A Québec CE 29ème JOUR DE novembre 19 82

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

Marc Boyer, greffier

SIGNEE A Montréal CE 3e JOUR DE novembre 19 82

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

DE Montréal

[redacted]

Normand Daoust, directeur général

[redacted]

Témoin

Pierre Verscheiden, directeur, service de la construction

SIGNEE A Montréal CE vingt-neuvième JOUR DE octobre 19 82

ORG 3058
EI 3761

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03761-313 HAB. DE NORMANVILLE
VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 228

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 17e jour du mois de août mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 30 janvier 1995, ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4269 dudit office en date du 19 janvier 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1442-89 du 6 septembre 1989 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 10 mai 1993 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 janvier 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 93-130 en date du 19/11/93, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 14 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 6040, rue de Normanville;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 5-588 et 5-589, du cadastre du village de la Côte-Saint-Louis, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 17e JOUR DE Août 1995.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30e JOUR DE Juin 1995.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Léon Laberge, greffier

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE Avril 1995.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

Philippe Dagenais

ORG 3058

EI 3236

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

HABITATION DE ROUEN #25-2
NO (O.M.H.M.): 581

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29e jour du mois de décembre mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisé aux présentes en vertu de l'article 15.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec et ci-après appelée

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 18 juin 1991 et ci-après appelée:
(Résolution No. C091 01577)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3682 dudit office en date du 11 mars 1992 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 18 juin 1991 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 11 mars 1992, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro ----- en date du ----------, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 64 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 2120, boulevard Pie IX;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 14-350-1, 14-351, 14-352, 14-353-1 du cadastre du village de Hochelaga.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 29e JOUR DE décembre 19 92.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 10 JOUR DE septembre 19 .

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 3e JOUR DE septembre 1992

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

De Salaberry - 510 OMH. Montréal

S.I.Q. - Propriétaire
N/ 555-06-6546-129

de Salaberry

ORG 3058
EI 1702

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 23ième jour de septembre mil neuf cent quatre-vingt-deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par M. Paul Angers et par Me Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par messieurs Yvon Lamarre, Président du Comité exécutif et par Marc Boyer, Greffier de la Ville
dûment autorisés aux présentes par une résolution numéro 11103, de ladite corporation, en date du 18 décembre 1978, et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ---- dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars ---------- 19 82 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1979-78* à réaliser un ensemble d'habitation de quatre-vingt-quinze (95) logements dans la Ville de Montréal;

*Du 21 juin 1978 et de ses modifications.

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 7 600,00$ --- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 3 mai 1982 ---------- sous le numéro 3258177;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 11103 -- en date du 18 décembre 78 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 11103 , en date du 18 décembre 1978 , a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 ----- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1048-82 en date du 28 avril 1982, ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..95.. logements situés dans la Ville de ...Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 2175 De Salaberry

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er avril 1981.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

[redacted]

Témoin

SIGNEE A QUEBEC CE 23ième JOUR DE

septembre 19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

[redacted]

Témoin Greffier

SIGNEE A Montréal CE 27e JOUR DE

août 19 82.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

DE MONTREAL

[redacted]

Témoin Normand Daoust, directeur général

[redacted]

Témoin Pierre Verschelden, directeur, service de la construction

SIGNEE A Montréal CE dix-neuvième JOUR DE août

19 82.

Je certifie que Monsieur le Maire
est absent pour cause de maladie.

[redacted]

Greffier

ORG 3058
EI 2161

14 AOUT 1984

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:
N/D: 555-06-65260-142

Terrebonne
NO: (O.M.H.M.) 312
De Terrebonne

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce deuxième jour du mois de août mil neuf cent quatre-vingt-quatre

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 19 83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal ---------- , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par Jean Drapeau et par Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 21 avril 1980 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

APPROUVE PAR:

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal ---------- ---------- , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Daoust et par Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 19 mai 1983 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1687-79 à réaliser un ensemble d'habitation de 127 logements dans la Ville de Montréal ---------- et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 21 avril 1980 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 mai 1983 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu ce l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 354-83 en date du 27 avril 1983 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

APPROUVE PAR:

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 127 logements et est situé dans la Ville de Montréal ---------- au(x) numéro(s) civique(s) 6450 de Terrebonne.

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

Les lots P154, P155, 154-776, 155-54

des plan et Livre de Renvoi officiels du Cadastre de la Municipalité de la Paroisse de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra cransmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 24e JOUR DE Septembre 19 84

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A Montréal, CE dixième (10e)

JOUR DE octobre 19 84

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN maire

[redacted]

TEMOIN greffier de la Ville

SIGNEE A Montréal CE septième

JOUR DE août 19 84

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

[redacted]

TEMOIN

517 - Des Carriers

S.I. - Propriétaire
N/D. 555-06-6546-137

H. Des Carriers

D-9

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce jour de mil neuf cent quatre-vingt

ORG 3058
EI 2151

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 13/04/83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 80 05421, en date du 27 octobre 1980, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et monsieur Maurice Brunet, respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ------ dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 19 mai -------- 19 83et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil no 1687-79 du 13 juin 1979, modifié par décrets nos 2883-80 du 17 septembre 1980 et 3095-81 du 11 novembre 1981, à réaliser un ensemble d'habitation de 89 logements dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme seront détenus sous bail emphytéotique par la Société moyennant le paiement d'une rente de 7 120,00$;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 80 05421 en date du 27 octobre 1980 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 80 05421, en date du 27 octobre 1980 , a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 2126 du 19 mai 1983 ——— a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2883-80 en date du 17/09/1980 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- <u>Définitions</u>:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..89... logements situés dans la Ville de ....Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

. 8605, boul. St-Michel

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er octobre 1982.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

[redacted]

Témoin

SIGNEE A Québec CE 22e JOUR DE

décembre 19 83

[redacted]

Témoin

Jean Drapeau, maire

[redacted]

Témoin

Maurice Burnet, greffier

SIGNEE A Montréal, CE onzième (11e) JOUR DE

janvier 19 84

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

Normand Daoust, directeur général

[redacted]

Témoin

Pierre Verscheiden, directeur, service de la construction

SIGNEE A Montréal CE quatrième JOUR DE

octobre 19 83

ORG 3058
EI 2798

194

SHQ - PROPRIETAIRE — Habitat des Pointeliers
VILLE DE MONTREAL: — NO: (O.M.H.M.) 467

N/D: 850, boul. St-Jean-Baptiste

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 25e jour du mois de janvier mil neuf cent quatre-vingt-huit.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal ---------- , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par M. Jean Doré et par M. Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 4 décembre 1985 et ci-après appelée:

APPROUVE PAR: "LA VILLE"

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal ----------
----------, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Normand Daoust et par M. Pierre Verschelden respectivement directeur et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 12 mars 1987 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 2086-84 195-85 2137-85 à réaliser un ensemble d'habitation de 54 logements dans la Ville de Montréal ---------- et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 4 décembre 1885, à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 12 mars 1987, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 488-86 en date du 27 août 1986 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 54 logements et est situé dans la Ville de Montréal ---------- au(x) numéro(s) civique(s) 850, boul. St-Jean-Baptiste

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

Le lot 174-111 du cadastre de la paroisse de Pointe-aux-Trembles.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

Date:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

.../15

/15

SIGNEE A QUEBEC CE 7e JOUR DE janvier 1988

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e

JOUR DE Janvier 19 88

[redacted]

[redacted]

TEMOIN maire

greffier ou sec.-trés.

SIGNEE A MONTREAL CE 18EME

JOUR DE DECEMBRE 19 87

[redacted]

TEMOIN administrateur

[redacted]

Pierre Verschelden

427 - Desjardins N/D 555-06-6546-125

H. Desjardins

ORG 3058
EI 1708

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 23ième jour de juin mil neuf cent quatre-vingt-deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Me Jean-Luc Lesage respectivement directeur général et secrétaire SHQ dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 11238, en date du 29 janvier 1979, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et monsieur Marc Boyer respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden -----dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars --------- 1982 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1979-78*, à réaliser un ensemble d'habitation de cent trente-cinq (135) -- logements dans la Ville de Montréal;

*et ses modifications

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 10 800,00$ --- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 15 avril 1982 ---------- sous le numéro 3254137;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 11238 --- en date du 29 janvier 1979 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 11238 , en date du 29 janvier 1979 --, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 — du 4 mars 1982 ----- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 3957-80 -- en date du 22 décembre 80, ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent .135... logements situés dans la Ville de ....Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 4210 Lafontaine.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Socié en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le premier juillet 1981.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A QUEBEC CE 23ième JOUR DE

JUIN 19 82

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Montréal CE trente et unième JOUR DE mai

19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoins Marc Boyer, greffier

SIGNEE A Montréal CE dix-septième JOUR DE mai

19 82.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Témoins Normand Daoust, directeur général

[redacted]

de la construction

ORG 3058
EI 3283

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03283-290 HAB. DESNOYERS
VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 204

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 17e jour du mois de août mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 30 janvier 1995, ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4269 dudit office en date du 19 janvier 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 23 novembre 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 janvier 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 93-009 en date du 28/01/93, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 48 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 650, 652, 654, 656, 658, 660, 662, 664, 666, 668, 670, 672 et 674, rue Desnoyers;

. 693, 695, 697, 699, 701, 703, 705, 707, 709 et 711, rue Walnut;

b) Ces immeubles sont connus et désignés comme étant les lots 1674-84 à 1674-89, 1674-99 à 1674-106 et une partie du lot 1674-90 (ruelle) du cadastre officiel de la municipalité de la Paroisse de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 17e JOUR DE Août 1995.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30e JOUR DE juin 1995.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE avril 1995.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

Philippe Dagénais

ORG 3058

EI 3078

SHQ - PROPRIETAIRE — HABITATION DU CARMEL (230)

VILLE DE MONTREAL: — NO (O.M.H.M.): 491

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 6e jour du mois de mai mil neuf cent quatre-vingt-onze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jean-Luc Lesage, secrétaire de la SHQ, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décret # 1624-88 du 26 octobre 1988) et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 27 septembre 1988 et ci-après appelée:
(Résolution No. 88-04438).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 13 février 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 27 septembre 1988 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 13 février 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 89-48 en date du 6 avril 1989, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 8 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

5180, rue Drolet

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Une partie du lot 194 du cadastre du village de Côte-Saint-Louis, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 6e JOUR DE mai 1991.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 5e JOUR DE avril 1991.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR DE Mars 1991

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

330 - Du Fort

DMH. Montréal

N/D 555-06-6546-116

Du Fort

ORG 3058

EL 1794

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 22e jour de juin mil neuf cent quatre-vingt deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 10614, en date du 9 mars 1978, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et monsieur Marc Boyer respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ------ dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars --------- 1982 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 164-78, à réaliser un ensemble d'habitation de quatre-vingt-six (86) ---logements dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 6 880,00$ ----aux termes du bail enregistré à Montréal ce 15 avril 1982 ---------- sous le numéro 3254134

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 10614 ----en date du 9 mars 1978 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 10614 , en date du 9 mars 1978 ----, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 ----- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1048-82 en date du 28 avril 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ...86.. logements situés dans la Ville de ...Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 2101 ouest, Dorchester.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le premier avril 1980.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A Québec CE 22e JOUR DE juin

1982.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Montréal CE trente et unième JOUR DE mai

19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoins Marc Boyer, greffier

SIGNEE A Montréal CE dix-septième JOUR DE mai

1982.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Témoins Normand Daoust, directeur général

[redacted]

ORG 3058
EI 3264

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03264-277 HAB. DUCHESNEAU
VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 376

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 8e jour du mois de février mil neuf cent quatre-vingt-quatorze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 25 novembre 1991 et ci-après appelée:
(Résolution No. C091 03010)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3974 dudit office en date du 3 septembre 1993 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 25 novembre 1991 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 3 septembre 1993, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 92-017 en date du 4 février 92, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 40 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 2733-2735-2737, rue Aubry;
. 3230-3250-3270-3290-3292-3294, rue Aubry;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant le lot 406-569 du cadastre officiel de la Paroisse de Longue-Pointe, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE À QUEBEC CE 8e JOUR DE février 1994.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30 JOUR DE novembre 1993.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR DE novembre 1993.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verscheiden

Cette convention a été approuvée par le Conseil municipal de la Ville de Montréal le 26 novembre 1991 (CO91 03010)

413 - Duquesne

S.C. - Propriétaire
N/L 555-06-6546-138

Duquesne
D-2

ORG 3058
EI 2153

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce jour de mil neuf cent quatre-vingt

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 13-04-83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 80 04625, en date du 23 septembre 1980 ici représentée, par monsieur Jean Drapeau et monsieur Maurice Brunet, respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ———— et par Pierre Verschelden ——— dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 19 mai ———— 1983 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil no 1687-79 du 13 juin 1979, modifié par décrets nos 2883-80 du 17 septembre 1980 et 3095-81 du 11 novembre 1981, à réaliser un ensemble d'habitation de 60 logements dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme seront détenus sous bail emphytéotique par la Société moyennant le paiement d'une rente de 4 800,00$.

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 80 04625 en date du 23 septembre 80 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 80 04625 en date du 23 septembre 1980, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 2126 du 19 mai 1983 ------ a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2883-80 en date du 17-09-80 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..60... logements situés dans la Ville de ...Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

6400, Duquesne

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a)., de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er juillet 1982.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

Témoin

SIGNEE A Québec CE 22e JOUR DE

décembre 19 83

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A Montréal, CE onzième (11e) JOUR DE

janvier 19 84

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

DE MONTREAL

[redacted]

Normand Daoust, directeur général

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE quatrième JOUR DE

octobre 19 83

CRG 3058

EI 3288

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03288-295 HAB. EMILY-CARR

VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 213

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 8e jour du mois de février mil neuf cent quatre-vingt-quatorze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

:

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 14 septembre 1992 et ci-après appelée:
(Résolution No. CO92 02461)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3974 dudit office en date du 3 septembre 1993 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 14 septembre 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 3 septembre 1993, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 93-009 en date du 28 janvier 93, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 16 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 7335, rue de Lorimier;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 477-443 et 477-444 du cadastre officiel de la Paroisse de Sault-au-Récollet, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 8e JOUR DE février 1994.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30 JOUR DE novembre 1993

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR DE novembre 1993

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

Cette convention a été approuvée par le Conseil municipal de la Ville de Montréal le 15 septembre 1992 (CO92 02461)

ORG 3058

EI 3238

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

HABITATION EMMAUS #253

NO (O.M.H.M.): 574

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29e jour du mois de décembre mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisé aux présentes en vertu de l'article 15.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec et ci-après appelée

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 11 octobre 1990 et ci-après appelée:
(Résolution No. C090 03555)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3626 dudit office en date du 4 décembre 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1442-89 et ses modifications à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 11 octobre 1990 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 4 décembre 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 89-108 en date du 21 septembre 89, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 83 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 9400, rue Irène-Joly;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant le lot 128-11 du cadastre de la de la paroisse de Sault-au-Récollet.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 29e JOUR DE décembre 19 92

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 10 JOUR DE septembre 1992

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 3e JOUR DE septembre 1992

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verscheiden

ORG 3058
EI 3248

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

HABITATION EVERETT #262
NO (O.M.H.M.): 594

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29e jour du mois de décembre - - - - mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisé aux présentes en vertu de l'article 15.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec et ci-après appelée

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 9 octobre 1990 et ci-après appelée:
(Résolution No. C090 03454)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3626 dudit office en date du 4 décembre 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1442-89 et ses modifications à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 9 octobre 1990 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 4 décembre 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 89-108 en date du 21 septembre 1989, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 6 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 7391-93-95, rue de Bordeaux;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lots 478-241 et 478-242 du cadastre de la paroisse de Sault-au-Récollet.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 29e JOUR DE DECEMBRE 1992.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 10 JOUR DE septembre 1992

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 3e JOUR DE septembre 1992

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

ORG 3058

EI 3092

(224)

SHQ - PROPRIETAIRE — FABRE

VILLE DE MONTREAL: — NO (O.M.H.M.): 559

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 4e jour du mois de avril mil neuf cent quatre-vingt-dix.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétairae, se déclarant dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de l'article 15.1 de ladite loi.

:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François , dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 28 octobre 1988 et ci-après appelée: (Résolution No. 88-04866).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 décembre 1989 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 27 octobre 1988 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 6 décembre 1989, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 87-364 en date du 1er octobre 1987 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 21 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

1800 - 10 - 20 - 30 - 40, rue Jarry est;
8071 - 73 - 75 - 81 - 83 - 85, rue Papineau;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lots 483-499 - 501 - 502 et une partie du lot 483-500 du cadastre de la paroisse de Sault-au-Récollet, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la ille et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE quatrième JOUR DE avril 1990.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

_____ _____

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 28ième JOUR DE février 1990.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François,
secrétaire général

SIGNEE A MONTREAL CE 20e JOUR DE FÉVRIER 1990.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

[redacted]

CRG 3058
EI 3254

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

HAB. FABRE / MARQUETTE #267
NO (O.M.H.M.): 587

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29e jour du mois de décembre - - - - mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisé aux présentes en vertu de l'article 15.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec et ci-après appelée

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 19 septembre 1990 et ci-après appelée:
(Résolution No. C090 03231)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3626 dudit office en date du 4 décembre 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1442-89 et ses modifications à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 19 septembre 1990 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 4 décembre 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 89-108 en date du 21 septembre 1989 a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 12 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 8250, rue Marquette;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lots 483-291 et 483-292 du cadastre de la paroisse de Sault-au-Récollet.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 29e JOUR DE DECEMBRE 1992.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 10 JOUR DE septembre 1992.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 3e JOUR DE septembre 1992

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

14 AOUT 1984

5000 485

ORG 3058
EI 02171

8620378TS

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

MTR144
NO: (O.M.H.M.) 520
De Fleurimont

N/D: 555-06-65260-144

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce deuxième jour du mois de août mil neuf cent quatre-vingt-quatre

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 19 83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal ---------- , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par Jean Drapeau et par Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 22 février 19 82et ci-après appelée:

"LA VILLE"

APPROUVE PAR:

Date:

12

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal _____
_____, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Daoust et par Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 19 mai 1983 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1687-79 à réaliser un ensemble d'habitation de 48 logements dans la Ville de Montréal _____ et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 22 février 1982, à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 mai 1983, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 443-83 en date du 25 mai 1983 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 48 logements et est situé dans la Ville de Montréal ---------- au(x) numéro(s) civique(s) 5977 rue Boyer.

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

les lots 6-86-1, 6-87, 6-88, 6-89, 6-90, 6-91, 6-92, 6-93

des plan et Livre de Renvoi du Cadastre du Village de Côte Saint-Louis.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

.../6

5. Mortant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Corditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 24e JOUR DE Septembre 19 84

[redacted]

TEMOIN

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A Montréal, CE dixième (10e)

JOUR DE octobre 19 84

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN maire

[redacted]

TEMOIN greffier de la Ville

SIGNEE A Montréal CE septième

JOUR DE août 19 84

[redacted]

TEMOIN

[redacted]

TEMOIN

CRG 3058
EI 3099

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

HABITATION FONTENEAU (234)
NO (O.M.H.M.): 493

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 6e jour du mois de mai mil neuf cent quatre-vingt-onze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jean-Luc Lesage, secrétaire de la SHQ, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décret # 1624-88 du 26 octobre 1988) et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 19 juin 1989 et ci-après appelée:
(Résolution No. C089-02424).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 13 février 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 19 juin 1989 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 13 février 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 90-13 en date du 1 février 1990 a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 30 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

7763, 65, 67, 73, 75, 77, rue Léo-Guindon
7783, 85, 87, 93, 95, 97, rue Léo-Guindon
7803, 7805, et 7807, rue Léo-Guindon

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Une partie du lot 390 du cadastre de la paroisse de Longue-Pointe, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 6e JOUR DE mai 1991.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 5e JOUR DE avril 1991.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR DE mars 1991

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

ORG 3058
EI 1706

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 23ième jour de juin mil neuf cent quatre-vingt-deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Me Jean-Luc Lesage respectivement directeur général et secrétaire SHQ dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 11190, en date du 29 janvier 1979, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et monsieur Marc Boyer respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ------dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars ----------1982 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1979-78* à réaliser un ensemble d'habitation de quarante-deux (42) ------logements dans la Ville de Montréal;

*et ses modifications

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 3 360,00$ ---- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 16 avril 1982 ----------sous le numéro 3254522;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 11190 ---en date du 29 janvier 1979 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 11190 --, en date du 29 janvier 1979 -, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 ------a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 3957-80 -- en date du 22 décembre 80 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..42... logements situés dans la Ville de ...Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 2328 Bordeau;
- 1946 Dorion;
- 1851 Dufresne;
- 2103-2107-2111-2115-2119-2121 Fullum
- 590 Poupart

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Socié en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le premier avril 1981.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A QUEBEC CE 23ième JOUR DE

JUIN 19 82

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Montréal CE trente et unième JOUR DE mai

1982.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoins

Marc Boyer, greffier

SIGNEE A Montréal CE dix-septième JOUR DE mai

1982.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Témoins

Normand Daoust, directeur général

[redacted]

de la construction

515 - Gabriel Sagard

S.I. - Propriétaire
N/L 555-06-6546-141

Gabriel Sagard

D-9

ORG 3058
EI 2158

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce jour de mil neuf cent quatre-vingt

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 13/04/83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 80 06514, en date du 12 décembre 1980, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et monsieur Maurice Brunet, respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ----- dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 19 mai ---------- 19 83 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil no 1687-79 du 13 juin 1979, modifié par décrets nos 2883-80 du 17 septembre 1980 et 3095-81 du 11 novembre 1981, à réaliser un ensemble d'habitation de 87 logements dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme seront détenus sous bail emphytéotique par la Société moyennant le paiement d'une rente 6 960,00$.

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 80 06514 en date du 12 décembre 80 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 80 06514, en date du 12 décembre 1980 , a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 2126 du 19 mai 1983 ----- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2883-80 en date du 17/09/1980 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

   a) l'administration
   b) l'exploitation
   c) l'entretien
   d) l'amélioration et modernisation
   e) l'achat de machinerie et d'équipement
   f) les taxes scolaires et municipales
   g) l'amortissement des immeubles
   h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..87... logements situés dans la Ville de .....Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

. 3001, rue Everett

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er janvier 1983.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

[redacted]

Témoin

SIGNEE A Québec CE 29e JOUR DE

décembre 19 83

[redacted]

Témoin

Maurice Brunet, greffier

SIGNEE A Montréal, CE onzième (11e) JOUR DE

janvier 19 84

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

Normand Daoust, directeur général

[redacted]

Témoin

Pierre Verschelden, directeur, service de la construction

SIGNEE A Montréal CE quatrième JOUR DE

octobre 19 83

ORG 3058

EI 3101

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

HABITATION GOUIN (236)

NO (O.M.H.M.): 568

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 6e jour du mois de mai mil neuf cent quatre-vingt-onze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jean-Luc Lesage, secrétaire de la SHQ, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décret # 1624-88) du 26 octobre 1988) et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 23 octobre 1989 et ci-après appelée:
(Résolution No. CO89-04015).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 13 février 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 23 octobre 1989 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 13 février 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 90-76 en date du 7 juin 1990 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 35 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

1100, 06, 12, 18, 24, 30, 36, boul. Gouin Ouest
1142, 48, 54, 60, 66, 72, 78, boul. Gouin Ouest
1184, 90, 96 et 1202, boul. Gouin Ouest

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Une partie des lots 289 et 290 du cadastre de la Paroisse de Sault-au-Récollet, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 6e JOUR DE mai 1991.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 5e JOUR DE avril 1991.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR DE mars 1991

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN Pierre Verschelden

ORG 3058
EI 01369

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

Habitation Goyer
NO: (O.M.H.M.) 337

N/D:

APPROUVE PAR:

Date:

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce
jour du mois de mil neuf cent quatre-vingt-quatre

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et par monsieur Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 12 décembre 19 83et ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Daoust et par monsieur Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 18 avril 1985 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 759-81 à réaliser un ensemble d'habitation de 85 logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 12 décembre 1983 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 18 avril 1985 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 516-84 en date du 1er août 1984 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 85 logements et est situé dans la Ville de Montréal au(x) numéro(s) civique(s): 2929 Goyer

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

les lots 68-430, 71-162 à 71-166, 71-170, P68, P71-161 des plans et livre de renvoi du cadastre officiel du Village de Côte-des-Neiges.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

.../6

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 28 JOUR DE MAI 19 85

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A Montréal CE vingt et unième (21e)

JOUR DE juin 19 85

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN maire

[redacted]

TEMOIN greffier ou sec.-trés.

SIGNEE A MONTREAL CE 22

JOUR DE MAI 19 85

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN administrateur

[redacted]

TEMOIN administrateur

CRG 3058

EI 3241

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

HABITATION GUIZOT #256

NO (O.M.H.M.): 541

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29ejour du mois de décembre mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisé aux présentes en vertu de l'article 15.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec et ci-après appelée

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 9 octobre 1990 et ci-après appelée:
(Résolution No. C090 03454)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3626 dudit office en date du 4 décembre 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1442-89 et ses modifications à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 9 octobre 1990 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 4 décembre 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 89-108 en date du 21 septembre 89 a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 12 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

8203, 8205, 8207, 8215, 8217, 8219, avenue Casgrain

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Une partie des lots 2643-1747 à 2643-1751 du cadastre de la paroisse de Saint-Laurent.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 29e JOUR DE décembre 19 92

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 10 JOUR DE septembre 1992.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le Français
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30 JOUR DE septembre 19 92

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

518 - Hélène Boulle

S.[illegible] - Propriétaire
N/L. 555-06-6546-140

Hélène Boulle

D-9
ORG 3058
EL 2156

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce jour de mil neuf cent quatre-vingt

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement directeur général et secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 13-04-83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 80 05423, en date du 27 octobre 1980, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et monsieur Maurice Brunet, respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ------ dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 19 mai ---------- 19 83 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil no 1687-79 du 13 juin 1979, modifié par décrets nos 2883-80 du 17 septembre 1980 et 3095-81 du 11 novembre 1981, à réaliser un ensemble d'habitation de 31 logements dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme seront détenus sous bail emphytéotique par la Société moyennant le paiement d'une rente de 2 480,00$;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 80 05423 en date du 27 octobre 1980à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 80 05423, en date du 27 octobre 1980 , a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 2126 du 19 mai 1983 ——— a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2883-80 en date du 17-09-80 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..31.. logements situés dans la Ville de .....Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

. 8135, rue Drolet

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er juillet 1982.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

Jean Lesage

Témoin

SIGNEE A Québec CE 29e JOUR DE

décembre 19 83.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

Jean Drapeau, maire

[redacted]

Témoin

Maurice Brunet, greffier

SIGNEE A Montréal, CE onzième (11e) JOUR DE

janvier 19 84

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

Normand Daoust, directeur général

[redacted]

Témoin

Pierre Verschelden, directeur, service de la construction

SIGNEE A Montréal CE quatrième JOUR DE

octobre 19 83

ORG 3058

EI 2930

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

HABITATION HENRI GRATTON (207)

NO (O.M.H.M.): 484

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 6e jour du mois de mai mil neuf cent quatre-vingt-onze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jean-Luc Lesage, secrétaire de la SHQ, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décret # 1624-88 du 26 octobre 1988) et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 27 octobre 1988 et ci-après appelée:
(Résolution No. 88-04883).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 13 février 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 27 octobre 1988 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 13 février 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro--------en date du 6 avril 1989 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative,

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 72 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

8660, 8670 et 8680, rue Berri;
420 et 430, boul. Crémazie Est

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lots 2425-1, 2425-2, 2426-1, 2426-2, 2643-2216 et 2643-2217 du cadastre de la paroisse de Saint-Laurent, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23. Ne font pas parties de la présente convention l'espace commerciale situé au numéro 420 et 430, boul. Crémazie Est, vingt (20) espaces de stationnement sur les 24 existants situés au sous-sol et l'espace de métro appartenant à la Société de transport de la Commuauté urbaine de Montréal.

SIGNEE A QUEBEC CE 6e JOUR DE mai 1991.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 5e JOUR DE avril 1991.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR DE Mars 1991

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

ORG 3058

EI 3220

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

HABITATION HIBERNIA (246)

NO (O.M.H.M.): 358

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 6e jour du mois de mai mil neuf cent quatre-vingt-onze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jean-Luc Lesage, secrétaire de la SHQ, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décrêt numéro 1624-88 du 26 octobre 1988) et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 27 novembre 1989 et ci-après appelée:
(Résolution No. 89-04526).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 13 février 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de6 logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 27 novembre 1989 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 13 février 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 90-13 en date du 1er février 1990 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 6 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

875, rue Hibernia;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lot 3240-13 du cadastre de la municipalité de la Paroisse de Montréal, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 6e JOUR DE mai 1991.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 5e JOUR DE avril 1991.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR DE Mars 1991.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

ORG 3058
EI 3274

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03274-282 HAB. HOLY CROSS
VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 397

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 8e **jour du mois de** février **mil neuf cent quatre-vingt-**quatorze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 23 novembre 1992 et ci-après appelée:
(Résolution No. CO92 02996)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3974 dudit office en date du 3 septembre 1993 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 23 novembre 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 3 septembre 1993, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 93-009 en date du 28 janvier 93, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 6 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 2115, rue Holy Cross;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 4671-965 et 4671-966-1, du cadastre officiel de la Paroisse de Montréal, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 8e JOUR DE février 1994.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

_____ _____

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30 JOUR DE novembre 1993.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

_____

TEMOIN Secrétaire général

_____

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR DE novembre 1993.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN **Normand Daoust**

[redacted]

TEMOIN **Pierre Verscheiden**

Cette convention a été approuvée par le Conseil municipal de la Ville de Montréal le 23 novembre 1992 (CO92 02996)

ORG 3058
EI 01345

01345

SHQ - PROPRIETAIRE Mtl 172 Habitation Honoré-Beaugrand
VILLE DE MONTREAL: NO: (O.M.H.M.) 453

N/D:

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce
jour du mois de mil neuf cent quatre-vingt-quatre

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et par monsieur Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 22 mai 1984 19 et ci-après appelée:

APPROUVE PAR: "LA VILLE"

Date:

12

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Daoust et par monsieur Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 18 avril 1985 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 759-81 à réaliser un ensemble d'habitation de 66 logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 22 mai 1984 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 18 avril 1985 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 614-84 en date du 26 septembre 1984 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 66 logements et est situé dans la Ville de Montréal au(x) numéro(s) civique(s) : 8051 de Souligny

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

le lot 395-573 des plans et livre de renvoi du cadastre officiel de la paroisse de Longue-Pointe.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

.../6

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

Date:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 28 JOUR DE MAI 19 85

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A Montréal CE vingt et unième (21e)

JOUR DE juin 19 85

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN maire

[redacted]

TEMOIN greffier ou sec.-trés.

SIGNEE A MONTREAL CE 22

JOUR DE MAI 19 85

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN administrateur

[redacted]

TEMOIN administrateur

Hôtel de Ville - 42[illegible] OMH. Montréal

S.H.O. - Propriétaire
N/D 555-06-6546-117
Hôtel de Ville

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

9 SEP. 1982

ORG 3058
EI 1793

Convention signée en quatre exemplaires ce 23ième jour de septembre mil neuf cent quatre-vingt-deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par M. Paul Angers et par Me Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 10613, en date du 9 mars 1978, ici représentée par messieurs Yvon Lamarre, Président du Comité exécutif et par Marc Boyer, Greffier et ci-après appelée:
de la Ville

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ------dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars -------- 19 82et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 164-78* à réaliser un ensemble d'habitation de quatre-vingt-six (86) --- logements dans la Ville de Montréal;

*Du 25 janvier 1978.

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 6 880,00$ --- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 3 mai 1982 ---------- sous le numéro 3258178;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 10613 -- en date du 9 mars 1978 -- à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 10613 , en date du 9 mars 1978 ---- , a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 ----- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1048-82 en date du 28 avril 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ...86.. logements situés dans la Ville de ..Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

220 est, boulevard Dorchester

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er avril 1980.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

[redacted]

Témoin

SIGNEE A QUEBEC CE 23ième JOUR DE

septembre 1982.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

Greffier

SIGNEE A Montréal CE 27e JOUR DE août

19 82

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

Normand Daoust, directeur général

[redacted]

Témoin

Pierre Verscheiden, directeur, service de la construction

SIGNEE A Montréal CE dix-neuvième JOUR DE août

19 82

Je certifie que Monsieur le Maire
est absent pour cause de maladie.

[redacted]

Greffier

ORG 3058

EI 3281

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03281-288 HAB. HUTCHISON

VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 398

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 8e jour du mois de février mil neuf cent quatre-vingt-quatorze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signatures de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 23 novembre 1992 et ci-après appelée:
(Résolution No. CO92 02996)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3974 dudit office en date du 3 septembre 1993 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91du 22 mai 1991 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 23 novembre 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 3 septembre 1993, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 93-009 en date du 28 janvier 93, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 45 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 6994, 7000, 7004, rue Hutchison;

b) Ces immeubles sont connus et désignés comme étant les lots 641-3-177, 641-3-178 et 641-3-179, du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Laurent, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 8e JOUR DE février 1994.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30 JOUR DE novembre 1993.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR DE novembre 1993

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

Cette convention a été approuvée par le Conseil municipal de la Ville de Montréal le 23 novembre 1992 (CO92 02996)

521 - Isabella

S.H. - Propriétaire
N/D. 555-06-6546-146

Isabella

D-9

ORG 3058
EI 2155

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce jour de mil neuf cent quatre-vingt

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 13/04/83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 81 02527, en date du 21 avril 1981, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et monsieur Maurice Brunet, respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ------dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 19 mai ---------- 1983 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil no 1687-79 du 13 juin 1979, modifié par décrets nos 2883-80 du 17 septembre 1980 et 3095-81 du 11 novembre 1981, à réaliser un ensemble d'habitation de 111 logements dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme seront détenus sous bail emphytéotique par la Société moyennant le paiement d'une rente de 8 880,00$;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 81 02527 en date du 21 avril 1981 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 81 02527, en date du 21 avril 1981 , a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 2126 du 19 mai 1983 ------ a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2883-80 en date du 17/09/1980 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..111.. logements situés dans la Ville de .....Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

. 4550, avenue Isabella

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er octobre 1983.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

[redacted]

Témoin

SIGNEE A Québec CE 22e JOUR DE

décembre 19 83

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

[redacted]

Témoin

SIGNEE A Montréal, CE onzième (11e) JOUR DE

janvier 19 84

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE quatrième JOUR DE

octobre 19 83

ORG 3058
EI 3261

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

HAB. JACQUES-CARTIER #274
NO (O.M.H.M.): 386

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29e jour du mois de décembre mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisé aux présentes en vertu de l'article 15.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec et ci-après appelée

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 21 octobre 1991 et ci-après appelée:
(Résolution No. C091 02699)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3682 dudit office en date du 11 mars 1992 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1442-89 et ses modifications à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 21 octobre 1991 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 11 mars 1992, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 89-108 en date du 21 septembre 89 a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 24 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 1900, avenue Papineau;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant la subdivision en cadastre vertical du lot 1681 du cadastre de la Cité de Montréal, tel que décrit dans l'acte de vente passé devant maître Yvon Delorme le 25 novembre 1991 et dont copie a été enregistrée à Montréal sous le numéro 4451775.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 29e JOUR DE décembre 1992.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 10 JOUR DE septembre 1992.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 3e JOUR DE septembre 1992

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

507 - Jean-Talon OMH. Montréal N/D: 555-06-6546-111

Jean Talon

ORG 3058
EI 1799

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 22e jour de juin mil neuf cent quatre-vingt deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 10681, en date du ler mai 1978, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et monsieur Marc Boyer respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden -------dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars --------- 1982 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 164-78, à réaliser un ensemble d'habitation de soixante-trois (63) -----logements dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 5 040,00$ ----aux termes du bail enregistré à Montréal ce 15 avril 1982 ----------sous le numéro 3254135;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 10681 ---en date du ler mai 1978 - à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 10681 , en date du ler mai 1978 --- , a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 ---du 4 mars 1982 ------ a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1048-82 en date du 28 avril 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..63.. logements situés dans la Ville de ...Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 7255 Durocher.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Socié en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le premier juillet 1981.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A Québec CE 22e JOUR DE juin

19 82.

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Montréal CE trente et unième JOUR DE mai

19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoins

Marc Boyer, greffier

SIGNEE A Montréal CE dix-septième JOUR DE mai

1982.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Pierre Verscheiden, directeur, service de la construction

513 - Jean-Valets

OMH. Montréal

S.H.Q. - Propriétaire
N/ 555-06-6546-132

H. Jean-Valets

ORG 3058
EI 1704

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 15e jour de septembre mil neuf cent quatre-vingt deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par messieurs Yvon Lamarre, Président du Comité exécutif et par Marc Boyer, Greffier de la Ville
dûment autorisés aux présentes par une résolution numéro 11106, de ladite corporation, en date du 18 décembre 1978, et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ----- dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars ----------19 82 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1979-78* à réaliser un ensemble d'habitation de soixante et quatre (64) logements dans la Ville de Montréal;

* du 21 juin 1978 et ses modifications.

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 5 120,00$ ---- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 20 mai 1982 ---------- sous le numéro 3263062;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 11106 ---en date du 18 décembre 78 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 11106 , en date du 18 décembre 1978, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 ------a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1048-82 en date du 28 avril 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..64... logements situés dans la Ville de ..Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 8445 Bloomfield

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er janvier 1981.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

SIGNEE A Québec CE 15e JOUR DE

septembre 19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoin Président du Comité exécutif

[redacted]

Témoin Greffier

SIGNEE A Montréal CE 27e JOUR DE août

19 82

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

[redacted]

Témoin Pierre Verscheiden, directeur, service de la construction

SIGNEE A Montréal CE dix-neuvième JOUR DE août

19 82.

Je certifie que Monsieur le Maire
est absent pour cause de maladie.

[redacted]

Greffier

441 - J. Ernest Paquin

S. - Propriétaire
N/L. 555-06-6546-157

J. Ernest Paquin

ORG 3058
ET 1433

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce jour de mil neuf cent quatre-vingt

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 13/04/83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu des résolutions de son conseil municipal numéros 82 00546, en date du 25 janvier 1982, adoptant le programme et 83 00676, en date du 1er février 1983, modifiant l'appellation du programme, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et monsieur Maurice Brunet, respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ------ dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 19 mai --------- 19 83et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil no 1687-79 du 13 juin 1979, modifié par décrets nos 2883-80 du 17 septembre 1980 et 3095-81 du 11 novembre 1981, à réaliser un ensemble d'habitation de 57 logements dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme seront détenus sous bail emphytéotique par la Société moyennant le paiement d'une rente 4 560,00$;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 82 00546 en date du 25 janvier 1982 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 82 00546, en date du 25 janvier 1982 , a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 2126 du 19 mai 1983 ----- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2883-80 en date du 17/09/1980 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..57... logements situés dans la Ville de .....Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

. 3125, rue Dandurand

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er octobre 1983.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

[redacted]

Témoin

SIGNEE A Québec CE 22e JOUR DE

décembre 19 83

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A Montréal, CE onzième (11e) JOUR DE

janvier 19 84

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE quatrième JOUR DE

octobre 19 83

CRG 3058

EI 3255

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

HAB. JÉROME-LE-ROYER #268

NO (O.M.H.M.): 366

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 20 jour du mois de avril mil neuf cent quatre-vingt-treize.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de l'article 15.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 25 novembre 1991 et ci-après appelée:
(Résolution No. C091 03011)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3832 dudit office en date du 9 décembre 1992 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1442-89 du 06.09.89 et ses amendements à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 25 novembre 1991 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 9 décembre 1992, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

...

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro _____ en date du _____, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 18 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 14 200, rue Notre-Dame Est;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant le lot 211-119 et une partie du lot 211-120 du cadastre de la Paroisse de Pointe-aux-Trembles.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 20 JOUR DE avril 1993.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25 JOUR DE Janvier 1993.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 14e JOUR DE Janvier 1993.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

CRG 3058
EI 2935

212

SHQ - PROPRIETAIRE JOLICOEUR

VILLE DE MONTREAL: NO (O.M.H.M.): 344

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 23e **jour du mois de** mai **mil neuf cent quatre-vingt-**dix.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Robert Lavoie, directeur général de la gestion des programmes, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décrêt # 1624-88 du 26 octobre 1988), et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François , **dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du** 18 août 1987 **et ci-après appelée:** (Résolution No. 87-05251).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 décembre 1989 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1834-86 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 17 août 1987 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 6 décembre 1989, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 88-56 en date du 2 février 1988, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 21 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

2600 - 02 - 04 - 10 - 12 - 14 - 20 - 22 -24, rue Jolicoeur;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lots 3680-13 et 3681-13 du cadastre de la paroisse de Montréal, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la VVlle et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 23e JOUR DE mai 1990.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 28ième JOUR DE février 1990.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

~~Pierre~~ Le François,
secrétaire général

SIGNEE A MONTREAL CE 20e JOUR DE FÉVRIER 1990

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verscheiden

CRG 3058
EI 3347

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03347-299
VILLE DE MONTREAL:

HAB. JOSEPH-PARÉ
O.M.H.M.: # 217

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 17e jour du mois de Août mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 30 janvier 1995, ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4269 dudit office en date du 19 janvier 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991
à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 14 septembre 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 janvier 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 94-062 en date du 25/08/94, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 8 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 6355, 39e avenue

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 189-532 et 189-531 (partie) du cadastre du village de la Côte-de-la-Visitation, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNÉE À QUÉBEC CE 17e JOUR DE Août 1995.

[redacted]

TEMOIN

SIGNÉE À MONTRÉAL CE 30e JOUR DE juin 1995.

LA VILLE DE MONTRÉAL

[redacted]

TEMOIN Léon Laberge, greffier

TEMOIN

SIGNÉE À MONTRÉAL CE 13e JOUR DE avril 1995.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL

[redacted]

TEMOIN Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN Philippe Dagenais

CRG 3058

EI 1336

D2

6546

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL: NO: (O.M.H.M.)458

N/D: 01336-Jean-Paul Beaudry-175

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 28ième jour du mois de juillet mil neuf cent quatre-vingt-six.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal ---------- , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par M. Jean Drapeau et par M. Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 21 août 1984 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

APPROUVE PAR:

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal ----------
---------- , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Normand Daoust et par M. Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 16 août 1984 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu des décrets numéros 902-83 2663-83 à réaliser un ensemble d'habitation de 51 logements dans la Ville de Montréal ---------- et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 21 août 1984 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 18 avril 1985 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 211-85 en date du 27 mars 1985 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 51 logements et est situé dans la Ville de Montréal ---------- au(x) numéro(s) civique(s)

11660, Notre-Dame est

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

Les Lots 95-2, 96-1, 97-1, 99-2, 99-3, du cadastre officiel de la Paroisse de Pointe-aux-Trembles, division d'enregistrement à Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

.../15

SIGNEE A QUEBEC CE 12e JOUR DE août 1986

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A Montréal CE 4e

JOUR DE septembre 19 86

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 28ième

JOUR DE juillet 1986

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

[redacted]

TEMOIN

ORG 3068
EI 3778

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03778-315
VILLE DE MONTREAL:

HAB. KENT
O.M.H.M.: # 232

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 17e jour du mois de août mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 30 janvier 1995, ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4269 dudit office en date du 19 janvier 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 520-92 du 8 avril 1992
à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 14 juin 1993 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 janvier 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 93-130 en date du 19/11/93 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 13 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 3325, rue Goyer;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant le lot 73-3-6, du cadastre du village de Côte-des-Neiges, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 17e JOUR DE août 1995.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30e JOUR DE juin 1995.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Léon Laberge, greffier

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE avril 1995.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

Philippe Dagenais

ORG 3058
EI 01379

SHQ - PROPRIETAIRE Mtl-168 Habitation Lafond
VILLE DE MONTREAL: NO: (O.M.H.M.) 450

N/D:

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce
jour du mois de mil neuf cent quatre-vingt-quatre

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 19 83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et par monsieur Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 6 décembre 1983 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

APPROUVE PAR:

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Daoust et par monsieur Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 18 avril 1985 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 759-81 à réaliser un ensemble d'habitation de 57 logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 6 décembre 1983 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 18 avril 1985 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 175-84 en date du 21 mars 1984 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

.../5

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 57 logements et est situé dans la Ville de Montréal au(x) numéro(s) civique(s) : 3505 av. Laurier

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

les lots 177-74 à 177-83, 177-95, 177-96 et 177-657 des plans et livre de renvoi du cadastre officiel du Village de la Côte de la Visitation.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

.../6

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

/15

SIGNEE A QUEBEC CE 28 JOUR DE MAI 19 85

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN [redacted]

SIGNEE A Montréal CE vingt et unième (21e)

JOUR DE juin 19 85

[redacted]

TEMOIN greffier ou sec.-trés.

SIGNEE A MONTREAL CE 22

JOUR DE MAI 19 85

[redacted]

TEMOIN administrateur

[redacted]

TEMOIN

Laure-Conan - 508 O.M.H. Montréal

S.H.Q. - Propriétaire
N/I 555-06-6546-I27

H. Laure-Conan

ORG 3058
EI 1701

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 14e jour de septembre mil neuf cent quatre-vingt deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par messieurs Yvon Lamarre, Président du Comité exécutif et par Marc Boyer, Greffier de la Ville dûment autorisés aux présentes par une résolution numéro 11105, de ladite corporation, en date du 18 décembre 1978, ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ----- dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars ----------19 82 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1979-78* à réaliser un ensemble d'habitation de cinquante-deux (52) ---- logements dans la Ville de Montréal;
* du 21 juin 1978 et ses modifications

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 4 160,00$ --- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 3 mars 1982 ---------- sous le numéro 3258176;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 11105 -- en date du 18 décembre 78 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 11105 , en date du 18 décembre 1978 , a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 -- du 4 mars 1982 ------ a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1048-82 en date du 28 avril 1982 ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent .52.... logements situés dans la Ville de .....Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

3000 est, Jean-Talon

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er juillet 1981.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

[redacted]

Témoin

SIGNEE A Québec CE 14e JOUR DE

septembre 19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

[redacted]

Témoin Greffier

SIGNEE A Montréal CE 27e JOUR DE

août 19 82.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

DE MONTREAL

[redacted]

[redacted]

Témoin

Pierre Verscheiden, directeur, service de la construction

SIGNEE A Montréal CE dix-neuvième JOUR DE août

19 82

Je certifie que Monsieur le Maire
est absent pour cause de maladie.

[redacted]

CRG 3058

ET 3058I

SIX - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

HABITATION LAVOIE

NO (O.M.H.M.): 553

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 24e jour du mois de février mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décrêt numéro 1624-88 du 26 octobre 1988) et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 23 octobre 1989 et ci-après appelée:
(Résolution No. 89-04014)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 13 février 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 23 octobre 1989 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 13 février 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 90-13 en date du 1er février 90 a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 86 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

4515, 25, 35, 45, 55, 65, 75, 85, 95, avenue Isabella

4600, 10, 20, 30, 40, 50, avenue Isabella

5250, 60, 70, 80, 90, rue Lavoie

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lot nos 132-3-13 du cadastre Village de Côte-des-Neiges et partie du lot 236 du même cadastre.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 24e JOUR DE février 1992.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE février 1992.

LA VILLE DE MONTREAL

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 31e JOUR DE janvier 1992.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

ORG 3058

EI 3780

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03780-317 HAB. MISTRAL

VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 233

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 17e jour du mois de août mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 30 janvier 1995, ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4269 dudit office en date du 19 janvier 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 520-92 du 8 avril 1992
à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 31 janvier 1994 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 janvier 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 94-062 en date du 25/08/94, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 10 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 8175-77-79-81-83-85-87-89-91-93, rue Lajeunesse;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 2629-994 à 2629-998, du cadastre de la paroisse de Saint-Laurent, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 17e JOUR DE Août 1995.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30e JOUR DE juin 1995.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE avril 1995.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Normand Daoust

[redacted]

ORG 3058
EI 3270

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03270-280 HAB. LECLAIRE
VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 382

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 8e **jour du mois de** février **mil neuf cent quatre-vingt-**quatorze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 14 septembre 1992 et ci-après appelée:
(Résolution No. CO92 02414)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3974 dudit office en date du 3 septembre 1993 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1442-89 du 6 septembre 1989 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 14 septembre 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 3 septembre 1993, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 92-146 **en date du** 28 octobre 92, **a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;**

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. <u>Définitions</u>

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) **"Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).**

b) **"Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.**

c) **"Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.**

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 31 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 2110, 2120, 2130, 2140, 2150, rue Théodore;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 1A-1666 à 1A-1672 du cadastre officiel du Village de Hochelaga, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 8e **JOUR DE** février **19**94.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN Normand Bergeron

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30 **JOUR DE** novembre **19**93.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e **JOUR DE** novembre **19**93

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN Pierre Verscheiden

Cette convention a été approuvée par le Conseil municipal de la Ville de Montréal le 14 septembre 1992 (CO92 02414)

CRG 3058
EI 3282

Ce projet comprend deux (2) conventions

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03282-289 HAB. LÉTOURNEUX I
VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 201

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 12e jour du mois de avril mil neuf cent quatre-vingt-quatorze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d''habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 16 juin 1992 et ci-après appelée:
(Résolution No. CO92 01619)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3974 dudit office en date du 3 septembre 1993 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 16 juin 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 3 septembre 1993, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 93-009 en date du 28 janvier 93 a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 8 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 2160, avenue Létourneux;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 8-404 et 8-405 des plans et livres de renvoi officiels du Village de Hochelaga, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 12e JOUR DE avril 1994.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30 JOUR DE novembre 1993.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR DE novembre 1993.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN **Pierre Verschelden**

Cette convention a été approuvée par le Conseil municipal de la Ville de Montréal le 16 juin 1992 (CO92 01619)

ORG 3058
EI 3282

Ce projet comprend deux (2) conventions

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03282-289 HAB. LÉTOURNEUX II
VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 211

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 12e jour du mois de avril mil neuf cent quatre-vingt-quatorze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 16 juin 1992 et ci-après appelée:
(Résolution No. C092 01619)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3974 dudit office en date du 3 septembre 1993 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 16 juin 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 3 septembre 1993, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 93-009 en date du 28 janvier 93, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 8 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 1409, 1409A, 1411, 1413, avenue Létourneux;
. 1415, 1415A, 1417, 1419, avenue Létourneux;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 8-1388 et 8-1389 du cadastre officiel du Village de Hochelaga, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 12e JOUR DE avril 1994.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30 JOUR DE novembre 1993.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR DE novembre 1993.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN Pierre Verschelden

Cette convention a été approuvée par le Conseil municipal de la Ville de Montréal le 16 juin 1992 (CO92 01619)

ORG 3058
EI 03285

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03285-292 HAB. LINTON
VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 208

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME
15 OCT 1996
POUR L' AVOCAT EN CHEF DE LA VILLE
[redacted]

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce jour du mois de mil neuf cent quatre-vingt-seize.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 19 septembre 19[illegible] ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4269 dudit office en date du 19 janvier 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro
à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 19 septembre 1995 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 janvier 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 94-062 en date du 25 août 1994, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 22 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 3961 et 4041, avenue Linton;

b) Ces immeubles sont connus et désignés comme étant les lots 118-J-6-1 et 118-J-6-2 du cadastre officiel du village de Côte des-Neiges, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 11 ième JOUR DE décembre 1996

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR d'octobre 1996

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Léon Laberge
Greffier

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE JOUR DE 1995.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Philippe Dagenais

Ce projet de convention a été adopté par le conseil municipal, à la séance tenue le 19 septembre 1995, résolution no CO95 02203.

ORG 3058
EI 3345

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03345-297
VILLE DE MONTREAL:

HAB. L.O.-DAVID
O.M.H.M.: # 214

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 17e jour du mois de août mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 30 janvier 1995, ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4269 dudit office en date du 19 janvier 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991
à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 18 octobre 1993 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 janvier 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 93-009 en date du 28/01/93, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 7 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 7454, 17e avenue Saint-Michel

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant le lot 443-358 du cadastre de la paroisse de Sault-au-Récollet, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 17e JOUR DE Août 1995.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30e JOUR DE juin 1995.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Léon Laberge, greffier

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE avril 1995.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

[redacted]

TEMOIN Philippe Dagenais

ORG 3058

EI 2940

(217)

SHQ - PROPRIETAIRE LOGAN

VILLE DE MONTREAL: NO (O.M.H.M.): 487

CONTRAT D'EXPLOITATION

ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS

POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 23e **jour du mois de** mai **mil neuf cent quatre-vingt-**dix.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Robert Lavoie, directeur général de la gestion des programmes, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décrêt # 1624-88 du 26 octobre 1988), et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le françois , **dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du** 29 octobre 1987 **et ci-après appelée:** (Résolution No. 87-06488).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 décembre 1989 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1834-86 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 28 octobre 1987 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 6 décembre 1989, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 88-413 en date du 12 octobre 1988, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 39 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

1600, avenue Papineau;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lot 850-1 du cadastre officiel du quartier Sainte-Marie, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au buddet approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 23e JOUR DE mai 1990.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 28ième JOUR DE février 1990.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

secrétaire général

SIGNEE A MONTREAL CE 20e JOUR DE FÉVRIER 1990

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Pierre Verschelden

ORG 3058
EI 3762

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03762-314
VILLE DE MONTREAL:

HAB. LOUIS-HÉBERT
O.M.H.M.: # 227

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 17e jour du mois de août mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 30 janvier 1995, ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4269 dudit office en date du 19 janvier 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 520-92 du 8 avril 1992 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 10 mai 1993 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 janvier 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 94-062 en date du 25/08/94, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 8 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 6510, rue Cartier;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 210-64-1, 210-64-2 et 210-65-1, du cadastre du village de Côte-de-la-Visitation, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 17e JOUR DE Août 1995.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30e JOUR DE juin 1995.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Léon Laberge, greffier

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE avril 1995.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Philippe Dagenais

D-2

55-06-65260-174

ORG 3058

EI 1334

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

Habitation Marguerite-Bourgeoys
NO: (O.M.H.M.) 455

N/D:

CONTRAT D'EXPLOITATION ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce jour du mois de mil neuf cent quatre-vingt-quatre

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et par monsieur Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 9 juillet 1984 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

APPROUVE PAR:

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Daoust et par monsieur Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 18 avril 19 85et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 759-81 à réaliser un ensemble d'habitation de 57 logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 9 juillet 1984 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 18 avril 1985 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 113-85 en date du 27 février 1985 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 57 logements et est situé dans la Ville de Montréal au(x) numéro(s) civique(s) : 2122 Panet

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

lot 1655 des plans et livre de renvoi du cadastre officiel de la Cité de Montréal (quartier Ste-Marie)

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

.../6

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 28 JOUR DE MAI 19 85

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A Montréal CE vingt et unième (21e)

JOUR DE juin 19 85

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 22

JOUR DE MAI 19 85

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

administrateur

CRG 3058

EI 3218

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

HABITATION MAURICE DUPLESSIS (244)
NO (O.M.H.M.): 576

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 6e jour du mois de mai mil neuf cent quatre-vingt-onze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jean-Luc Lesage, secrétaire de la SHQ, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décret # 1624-88 du 26 octobre 1988) et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 27 novembre 1989 et ci-après appelée:
(Résolution No. CO89-04528).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 13 février 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 27 novembre 1989 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 13 février 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 90-13 en date du 1 février 1990 a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 25 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

9035, 45, 55, 65, boul. Maurice-Duplessis
9075, 85, 95, boul. Maurice-Duplessis

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Une partie des lots 107 et 108-684 du cadastre de la Paroisse de Rivière-des-Prairies, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 6e JOUR DE mai 1991.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 5e JOUR DE avril 1991.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR DE mars 1991

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verscheiden

ORG 3058

EI 3224

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

HAB. MICHEL-SARRAZIN #249

NO (O.M.H.M.): 580

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29e jour du mois de décembre - - - - mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisé aux présentes en vertu de l'article 15.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec et ci-après appelée

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 14 décembre 1989 et ci-après appelée:
(Résolution No. C089 04809)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3626 dudit office en date du 4 décembre 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 et ses modifications à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 14 décembre 1989 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 4 décembre 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 87-364 en date du 1 octobre 1987, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 356-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 15 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 11930, rue Michel-Sarrazin.

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant le lot 39-205 du cadastre de la paroisse de Saint-Laurent.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 29e JOUR DE décembre 1992.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 10 JOUR DE septembre 1992

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 3e JOUR DE septembre 1992

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

ORG 3058

EI 3076

228

SHQ - PROPRIETAIRE MONK

VILLE DE MONTREAL: NO (O.M.H.M.): 351

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 4e jour du mois de avril mil neuf cent quatre-vingt-dix.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, se déclarant dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de l'article 15.1 de ladite loi.

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 07 mars 1989 et ci-après appelée: (Résolution No. 89-00800).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 décembre 1989 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 6 mars 1989 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 6 décembre 1989, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 87-364 en date du 1er octobre 1987 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de 'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 12 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

5701, rue Briand;
2350 - 54 - 60 - 64, rue de Villiers;
5700, boulevard Monk;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lots 3912-282 - 283 et 284 du cadastre de la paroisse de Montréal, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Sociétt et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE quatrième JOUR DE avril 1990.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 28ième JOUR DE février 1990.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

secrétaire général

SIGNEE A MONTREAL CE 20e JOUR DE FÉVRIER 1990.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Normand Daoust

[redacted]

TEMOIN Pierre Verschelden

Monkland - 334

S.H.Q. - Propriétaire

[redacted]

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

ORG 3058
ET 1797

Convention signée en quatre exemplaires ce 23ième jour de septembre mil neuf cent quatre-vingt-deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par M. Paul Angers et par Me Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 10618, en date du 9 mars 1978, ici représentée par messieurs Yvon Lamarre, Président du Comité exécutif et par Marc Boyer, Greffier de la Ville et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ----- dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars --------- 19 82et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 164-78* à réaliser un ensemble d'habitation de soixante-dix-sept (77) logements dans la Ville de Montréal;

* Du 25 janvier 1978.

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 6 160,00$ --- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 4 mai 1982 ---------- sous le numéro 3258473;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 10618 -- en date du 9 mars 1978 -- à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 10618 , en date du 9 mars 1978 ---- , a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 -- du 4 mars 1982 ---- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1048-82 en date du 28 avril 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent .77.... logements situés dans la Ville de .....Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 5959 avenue Monkland

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er avril 1980.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

SIGNEE A QUEBEC CE 23ième JOUR DE

septembre 19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

SIGNEE A Montréal CE 27e JOUR DE

août 19 82.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

ice de la construction

SIGNEE A Montréal CE dix-neuvième JOUR DE août

19 82.

Je certifie que Monsieur le Maire
est absent pour cause de maladie.

[redacted]

Greffier

ORG 3058
EI 1709

H. Mont-Royal (838)

6546

D-2 555-01e-165260-134 cl

SHQ - PROPRIETAIRE Habitation Plateau-Mont-Royal
VILLE DE MONTREAL: NO: (O.M.H.M.) 414

N/D: 01709 PLateau-Mont-Royal 134

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce dix-huitième (18e) jour du mois de septembre, mil neuf cent quatre-vingt- cinq (1985).

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal ---------- , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et par monsieur Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 14 mars 1980 et ci-après appelée:

APPROUVE PAR: "LA VILLE"

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal ----------
---------- , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Daoust et par monsieur Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 19 mai 19 83 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 757-81 à réaliser un ensemble d'habitation de 44 logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 14 mars 1980 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 mai 1983 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 288-80 en date du 23 avril 1980 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 44 logements et est situé dans la Ville de Montréal

au(x) numéro(s)

civique(s) 465, Avenue Mont-Royal Est

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:
Les lots 162-90, 162-91, 162-92, 162-93, 162-95, 162-96, 162-97, 162-98, et d'une partie des lots 160-16E (ruelle), 160-18, 160-19, 160-20, 160-21, 160-22, 160-23, 160-24, 162-94, (ruelle) et 162-99.

Cadastre du Village de Côte-Saint-Louis
Quartier Municipal: Saint-Jean-Baptiste
Division d'enregistrement de Montréal

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

.../6

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant cu appartenant à la Société.

11. Identificaticn des coûts d'opération

Pour détermirer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE _____ JOUR DE _____ 19 __

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

_____

SIGNEE A Montréal CE dix-huitième (18e)

JOUR DE septembre 19 85

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

_____

SIGNEE A Montréal CE vingt-troisième

JOUR DE août 19 85

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

(187)
CRG 3058
EI 2790

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

Notre-Dame
NO: (O.M.H.M.) 462

N/D:

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 14e jour du mois de AVRIL mil neuf cent quatre-vingt-huit.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal ---------- , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Jean Doré et par monsieur Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 4 décembre 1985 et ci-après appelée:

APPROUVE PAR: "LA VILLE"

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal ----------
----------, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Daoust et par monsieur Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 12 mars 1987 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 2086-84, 195-85 2137-85 à réaliser un ensemble d'habitation de 72 logements dans la Ville de Montréal ---------
---------- et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 4 décembre 1985 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 12 mars 1987 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 526-86 en date du 27 août 1986 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

APPROUVE PAR:

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 72 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s: Empl. 1, 545-49-53-57-61-65 Desjardins; 2, 530-34-38-42-46-50 Lasalle; 3, 505-11-15-19-23-27-31-35-39 Bennett; 4, 500-04-08-12-16-20-24-28-32 Aird; 5, 509-13-17-21-25-29 Aird; 6, 526-30-34 Sicard; 7, 509-13-17-21-25-29-33-37-41 Sicard; 8, 504-08-12-16-20-24 Leclaire; 9, 505-09-13-17-21-25 Théodore; 10, 508-12-16-20-24-28 Saint-Clément; 11, 511-15-19-23-27-31 Saint-Clément.

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Empl. 1, P-12-9, 10; 2, P58-118, 8-119; 3, P-3-918, P-3-53, 52, 3-38-4, P-3-38-3; 4, P-3-66, 3-65, P-3-64, P-3-63; 5, P-3-259, 260; 6, 2-1448; 7, 2-1449; 8, P-2-11, 12, 13; 9, 1A-24, P-1A-23; 10, P-1A-12, 13; 11, 1-430, P-1-429.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné., conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 24e JOUR DE mars 19 88

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 14e

JOUR DE avril 19 88

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 17e

JOUR DE Mars 19 88

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

CRG 3058

EI 3570

222

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

ONTARIO

NO (O.M.H.M.): 653

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 4e jour du mois de avril mil neuf cent quatre-vingt-dix.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, se déclarant dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de l'article 15.1 de ladite loi :

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François , dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 28 octobre 1988 et ci-après appelée: (Résolution No. 88-04865).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 décembre 1989 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 27 octobre 1988 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 6 décembre 1989, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 87-364 en date du 1er octobre 1987 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 19 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

2159, rue Cartier;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lots 1023 - 24 et une partie du lot 1025 du cadastre de la Cité de Montréal (Quartier Sainte-Marie), division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE quatrième JOUR DE avril 1990.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 28ième JOUR DE février 1990.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Secrétaire général

SIGNEE A MONTREAL CE 20e JOUR DE FÉVRIER 1990.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

ORG 3059

EI 3289

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03289-296
VILLE DE MONTREAL:

HAB. OVILA-LÉGARÉ
O.M.H.M.: # 212

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 17e jour du mois de août mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 30 janvier 1995, ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4269 dudit office en date du 19 janvier 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991
à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 14 septembre 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 janvier 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 93-102 en date du 16/09/93, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 8 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 4141, 51e rue;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 365-326-2 et 365-327-1 du cadastre officiel de la Paroisse de Sault-au-Récollet, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 17e JOUR DE Août 1995.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30e JOUR DE Juin 1995.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE Avril 1995.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Philippe Dagenais

CRG 3058

EI 3213

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

HABITATION PARTHENAIS

NO (O.M.H.M.): 499

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 24e jour du mois de février mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décrêt numéro 1624-88 du 26 octobre 1988) et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 12 décembre 1989 et ci-après appelée:
(Résolution No. 89-04660)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 13 février 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 12 décembre 1989 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 13 février 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 90-13 en date du 1er février 90 a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 125 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

2177, rue Logan

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Une partie des lots 1494, 1495, 1495-78 et 1495-79 du cadastre Cité de Montréal (quartier Sainte-Marie).

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 24e JOUR DE février 1992.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE février 1992.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 29e JOUR DE janvier 1992.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

ORG 3058

EI 3363

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03363-308 HAB. PELLETIER

VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 210

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 8e jour du mois de février mil neuf cent quatre-vingt- quatorze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 23 novembre 1992 et ci-après appelée:
(Résolution No. C092 03038)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3974 dudit office en date du 3 septembre 1993 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 23 novembre 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 3 septembre 1993, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 93-009 en date du 28 janvier 93, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 29 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 3470, rue de Chambly;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 23-394 et 23-295 du cadastre officiel du Village de Hochelaga, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 8e JOUR DE février 1994.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30 JOUR DE novembre 1993

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR DE novembre 1993.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Cette convention a été approuvée par le Conseil municipal de la Ville de Montréal le 23 novembre 1992 (CO92 03038)

ORG 3058

EI 3217

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

HABITATION PERRAS

NO (O.M.H.M.): 579

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 24e jour du mois de février mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'ahbitation du Québec (décrêt numéro 1624-88 du 26 octobre 1988) et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 27 novembre 1989 et ci-après appelée:
(Résolution No. 89-04528)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 13 février 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 27 novembre 1989 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 13 février 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 90-13 en date du 1er février 90, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 37 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

8740, 46, 52, 58, 64, 70, 72, 76, 82, 84, boul. Perras

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lots 121-300 à 121-303, 121-335 à 121-338, 121-359 à 121-362 et une partie des lots 121-299, 121-304, 121-319, 121-334, 121-339, 121-352, 121-358 et 121-363 du cadastre Paroisse de Rivière-des-Prairies.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 24e JOUR DE février 1992.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE février 1992

LA VILLE DE MONTREAL

TEMOIN

[redacted]

Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 29e JOUR DE janvier 1992

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

ORG 3058
EI 3260

SHQ - PROPRIETAIRE **HABITATION PETITE BOURGOGNE**
(PLM-730-1)

VILLE DE MONTREAL: **NO (O.M.H.M.): 320**

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 19e **jour du mois de** février **mil neuf cent quatre-vingt-**douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jean-Luc Lesage, secrétaire de la SHQ, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décrêt numéro 1624-88 du 26 octobre 1988) et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général adjoint, M. Pierre Beaudet, **dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du et ci-après appelée:**

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 13 février 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1442-89 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 26 novembre 1991 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 13 février 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 91-18 en date du 15 février 1991 a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 62 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

2274, 2339, 2375, 2526, 28, 30, 32, 34, 36,
2538, 40, 42, 44, 46, 48, 2586, 88, 90, 92,
2594, 96, rue Coursol
1996, 98, 2056, 58, 60, 2356, 58, 60, 62,
2364, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82,
rue Saint-Antoine Ouest
2570, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 88, 90,
2592, 94,96, 98, rue Quesnel
785, boul. Georges-Vanier

b) Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delore en date du 5 mai 1971 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2274315 et dans une acte de prêt passé devant Me Maurice Landes en date du 4 janvier 1973 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2399234.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeubl écrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23. La présente convention remplace, à toutes fins que de droits, la convention d'exploitation du programmme de logements à loyer modique signée entre les mêmes parties, le 13 juin 1973.

SIGNEE A QUEBEC CE 19e JOUR DE février 1992.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 23 JOUR DE décembre 1991.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Secrétaire général adjoint

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR DE Avril 1991.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN **Pierre Verschelden**

Cette convention a été approuvée par le Conseil de la Ville à une assemblée tenue le 26 novembre 1991 (résolution 91-02982).

186

ORG 3058

EI 2172

SHQ - PROPRIETAIRE — Pie IX

VILLE DE MONTREAL: — NO: (O.M.H.M.) 460

N/D: 555, boul. Pie IX

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 25e jour du mois de janvier mil neuf cent quatre-vingt-huit.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal ---------- , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par M. Jean Doré et par M. Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 28 octobre 1985 et ci-après appelée:

APPROUVE PAR: "LA VILLE"

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal ----------
---------- , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Normand Daoust et par M. Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 12 mars 1987 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu des décrets numéros 2036-84, 195-85, 2137-85 à réaliser un ensemble d'habitation de 49 logements dans la Ville de Montréal ---------- et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 28 octobre 1985 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 12 mars 1987 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 323-86 en date du 28 mai 1986 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 49 logements et est situé dans la Ville de Montréal ---------- au(x) numéro(s) civique(s) 555, boul. Pie IX

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

Le lot 376 du cadastre officiel du Village de Hochelaga.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

.../15

SIGNEE A QUEBEC CE 7e JOUR DE janvier 19 88

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e

JOUR DE janvier 19 88

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 18ème

JOUR DE DECEMBRE 19 87

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

ORG 3058
E1 1393

SHQ - PROPRIETAIRE MTL 164 Habitation Place Lucy 01393
VILLE DE MONTREAL: NO: (O.M.H.M.) 528

N/D:

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce
jour du mois de mil neuf cent quatre-vingt-quatre

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 19 83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et par monsieur Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 20 juin 19 83 et ci-après appelée:

APPROUVE PAR: "LA VILLE"

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Daoust et par monsieur Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 18 avril 1985 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 759-81 à réaliser un ensemble d'habitation de 66 logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 20 juin 1983 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 18 avril 1985 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 352-84 en date du 24 mai 1984 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 66 logements et est situé dans la Ville de Montréal au(x) numéro(s) civique(s) : 5600 Décarie

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

let lots P51-439 à P51-448 des plans et livre de renvoi du cadastre officiel de la municipalité de la paroisse de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

.../6

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 28 JOUR DE MAI 19 85

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE vingt et unième (21e)

JOUR DE juin 19 85

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 22

JOUR DE MAI 19 85

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

administrateur

CRG 3068

EI 2941

218

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

PLACE NEWMAN

NO (O.M.H.M.): 551

CONTRAT D'EXPLOITATION

ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS

POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 23e **jour du mois de** mai **mil neuf cent quatre-vingt-** dix.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Robert Lavoie, directeur général de la gestion des programmes, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décrêt # 1624-88 du 26 octobre 1988), et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François , **dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du** 30 septembre 1987 **et ci-après appelée:** (Résolution No. 87-05925).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 décembre 1989 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1834-86 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 21 septembre 1987 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 6 décembre 1989, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 88-336 en date du 1er septembre 1988, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 62 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

6300, boulevard Décarie;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lot 51-748-7 du cadastre de la paroisse de Montréal, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux *subventions* à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afffrent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 23e JOUR DE mai 1990.

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 28ième JOUR DE février 1990.

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François,
secrétaire général

SIGNEE A MONTREAL CE 20e JOUR DE FÉVRIER 1990

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verscheiden

ORG 3058

EI 3280

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03280-287 HAB. PLAZA LAURIER I

VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 392

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 26e jour du mois de septembre mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, , dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 25 janvier 1993 et ci-après appelée:
(Résolution No. CO93 00244)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4269 dudit office en date du 19 janvier 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991
à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 25 janvier 1993 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 janvier 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 93-009 en date du 28/01/93, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend ~~40~~ 89 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 5154 à 5170 et 5174 à 5180, rue Henri-Julien;
. 5172, rue Henri-Julien;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 649-1, 649-2 et 649-3, du cadastre du Village de la Côte Saint-Louis, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 26e JOUR DE septembre 1995.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30e JOUR DE juin 1995.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE avril 1995.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Philippe Dagenais

ORG 3058

EI 3364

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03364-309 HAB. PLAZA LAURIER II

VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 222

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 26e jour du mois de septembre mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 30 janvier 1995, ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4269 dudit office en date du 19 janvier 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 520-92 du 8 avril 1992
à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 9 août 1993 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 janvier 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 94-062 en date du 25/08/94, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend ~~14~~ 28 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

- 220, 222, 226 à 230 et 232 à 242, avenue Laurier
- 5056 à 5064, rue Le Jeune
- 5032, 5034, 5036, 5038, 5040 et 5046, rue Hôtel de Ville

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 137-323, 138-31, 138-32 et 138-33, du cadastre du village de Côte Saint-Louis, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE À QUEBEC CE 26e JOUR DE septembre 1995.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 30e JOUR DE juin 1995.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE avril 1995.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

ORG 3058

EI 3071

223

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

PLESSIS

NO (O.M.H.M.): 490

CONTRAT D'EXPLOITATION

ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS

POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 4e **jour du mois de** avril **mil neuf cent quatre-vingt-** dix.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, se déclarant dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de l'article 15.1 de ladite loi. :

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François , **dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du** 28 octobre 1988 **et ci-après appelée:** (Résolution No. 88-04865).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 décembre 1989 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 27 octobre 1988 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 6 décembre 1989, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 87-364 en date du 1er octobre 1987 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 18 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

1853 - 55 - 57 - 63 - 65 - 67 - 73 - 75 - 77, rue Plessis;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lot 1171 du cadastre de la Cité de Montréal (quartier Sainte-Marie), division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE quatrième JOUR DE avril 1990.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 28ième JOUR DE février 1990.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 20e. JOUR DE FÉVRIER 1990.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

ORG 3058

EI 3251

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

HABITATION RACHEL #264

NO (O.M.H.M.): 599

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29e jour du mois de décembre - - - - mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisé aux présentes en vertu de l'article 15.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec et ci-après appelée

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 9 octobre 1990 et ci-après appelée:
(Résolution No. C090 03500)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3626 dudit office en date du 4 décembre 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1442-89 et ses modifications à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 9 octobre 1990 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 4 décembre 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 89-108 en date du 21 septembre 1989 a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 15 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 4285 - 4295, rue Papineau;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant le lot 153-434 du cadastre du village de la Côte de-la-Visitation.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 29e JOUR DE DECEMBRE 19 92

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 10 JOUR DE septembre 1992

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 3e JOUR DE septembre 1992

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

ORG 3058

EI 3243

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

HAB. ROBERT-PAPIN #257

NO (O.M.H.M.): 593

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 20e jour du mois de avril mil neuf cent quatre-vingt-treize.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée Me Jean-Luc Lesage dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de l'article 15.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 9 octobre 1990 et ci-après appelée:
(Résolution No. C090 03499)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3832 dudit office en date du 9 décembre 1992 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1442-89 du 06.09.89 et ses amendements à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 9 octobre 1990 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 9 décembre 1992, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro _____ en date du _____ , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 84 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 8605, 21, 35, 49, 65, 24e avenue;
. 8610, 40, 50, 60, 70, 25e avenue;

b) Ces immeubles sont connus et désignés comme étant les lots 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1294, 1295, 1296, 1297 et 1298 du cadastre de la Paroisse de Sault-au-Récollet.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 20 JOUR DE avril 1993.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25 JOUR DE janvier 1993.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 14e JOUR DE janvier 1993.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verscheldèn

ORG 3058

EI 3265

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

HAB. ROBILLARD #278

NO (O.M.H.M.): 657

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 20 jour du mois de avril mil neuf cent quatre-vingt-treize.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de l'article 15.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre LeFrançois, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 12 août 1991 et ci-après appelée:
(Résolution no. C091 02116)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3832 dudit office en date du 9 décembre 1992 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu des décrets numéros 679-91 du 22 mai 91 à réaliser un ensemble d'habitation de chambres dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 12 août 1991 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 9 décembre 1992, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro _____ en date du _____, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des chambres, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 36 chambres et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 950, avenue Robillard;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant une partie du lot 548 du cadastre de la Cité de Montréal (quartier Saint-Jacques).

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer l'immeuble d'habitation décrit ci-haut et dont elle est propriétaire, ainsi que tout l'ameublement et l'équipement, de même que toute acquisition future.

4. Location des chambres

La location des chambres doit être en accord avec la vocation principale de l'immeuble qui vise à fournir une chambre convenable à des personnes à faible revenu.

5. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les chambres comprises dans l'immeuble ci-haut désigné.

Sujet à ce qui précède, l'Office offrira en location les susdites chambres de façon prioritaire aux résidants de la municipalité;

Toutefois, au cas de vacance et/ou d'insuffisance de demandes d'admission, l'Office devra alors mettre la ou les chambre-s vacante-s à la disposition de toute personne à faible revenu ou à revenu modique résidant à l'extérieur des limites de la municipalité.

6. Montant du loyer

Le loyer de base des chambres est égal à 25% du revenu tel que défini au Règlement sur la location des H.L.M.

Malgré l'alinéa précédent, le loyer de base ne peut être inférieur à 25% le cas échéant des prestations allouées en vertu de la Loi sur l'aide sociale, pour les besoins ordinaires d'une personne seule âgée de 30 ans ou plus, apte au travail et n'habitant pas chez un parent ou un enfant.

Le loyer de base comprend les frais de chauffage, d'eau chaude ainsi que les taxes afférentes au logement.

7. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux chambreurs aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

8. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

9. Participation des chambreurs

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les chambreurs à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

10. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu des requérants avant l'octroi d'une chambre et du revenu des chambreurs à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des chambreurs.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des chambres.

11. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société.

La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

12. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

13. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

14. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

15. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

16. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

17. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

18. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

19. Assurances

L'organisme bénéficiera des taux préférentiels qui sont accordés à la Société en ce qui concerne l'assurance incendie et l'assurance responsabilité civile de ses bâtisses.

L'organisme sera facturé pour les frais encourus et devra faire remise des sommes dues à la Société dans les trente (30) jours suivants la réception de tels comptes.

20 Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

21. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

22. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

23. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

24. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 20 JOUR DE avril 1993.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25 JOUR DE janvier 1993

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 14e JOUR DE janvier 1993.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

ORG 3058
EI 3250

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

HAB. RODOLPHE-FORGET #263
NO (O.M.H.M.): 364

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29e jour du mois de décembre mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisé aux présentes en vertu de l'article 15.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec et ci-après appelée

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 26 novembre 1990 et ci-après appelée:
(Résolution No. C090 03903)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3626 dudit office en date du 4 décembre 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1442-89à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 26 novembre 1990 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 4 décembre 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 89-108 en date du 21 septembre 89 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 32 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

12 050, 12 060, 12 070, 12 080 boulevard Rodolphe-Forget

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Une partie du lot 107 du cadastre de la paroisse de Rivière-des-Prairies.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 29e JOUR DE décembre 19 92

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 10 JOUR DE septembre 1992

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 3e JOUR DE Septembre 1992

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

ORG 3058

EI 3067

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

HABITATION ROUSSELOT (219)

NO (O.M.H.M.): 473

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 6e **jour du mois de** mai **mil neuf cent quatre-vingt-onze.**

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jean-Luc Lesage, secrétaire de la SHQ, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décret numéro 1624-88 du 26 octobre 1988) et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 27 octobre 1988 et ci-après appelée:
(Résolution No. 88-04877).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 13 février 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 27 octobre 1988 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 13 février 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro ------ en date du 15 février 1989 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 91 logements, 26 chambres et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

7747, 7777 et 7787, rue de Lanaudière
1355, 1365 et 1375, rue Villeray

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Une partie des lots 538 et 539 du cadastre de la paroisse de Sault-Au-Récollet, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 6e JOUR DE mai 1991.

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 5e JOUR DE avril 1991.

LA VILLE DE MONTREAL

TEMOIN

[redacted]
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 23 JOUR DE Mars 1991

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

CRG 3058

EI 3244

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

HABITATION SACKVILLE #258

NO (O.M.H.M.): 586

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29e jour du mois de décembre mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisé aux présentes en vertu de l'article 15.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec et ci-après appelée

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 9 octobre 1990 et ci-après appelée:
(Résolution No. C090 03419)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3626 dudit office en date du 4 décembre 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1442-89 et ses modifications à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 9 octobre 1990 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 4 décembre 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 89-108 en date du 21 septembre 89, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 36 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 9450-60-70-80, rue Irène Joly;
. 9425-75-85, rue Irène Joly;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Le lot 128-10 (Empl. 1); le lot 128-12-1 (Empl. 2); le lot 128-12-2 (Empl. 3) du cadastre de la paroisse de Sault-au-Récollet.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 29e JOUR DE décembre 19 92

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 10 JOUR DE septembre 1992

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 2e JOUR DE septembre 1992

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Pierre Verschelden

ORG 3058

EI 3350

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03350-302 HAB. SAINT-ANTOINE

VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 207

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 8e jour du mois de février mil neuf cent quatre-vingt-quatorze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 14 septembre 1992 et ci-après appelée:
(Résolution No. CO92 02461)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3974 dudit office en date du 3 septembre 1993 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 14 septembre 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 3 septembre 1993, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 92-181 en date du 10 décembre 92 a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 6 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 4534, 4536, 4538, rue Saint-Antoine Ouest;
. 4540, 4542, 4544, rue Saint-Antoine Ouest;

b) Ces immeubles sont connus et désignés comme étant les lots 6401 et 6402 au cadastre officiel de la Municipalité de la Paroisse de Montréal, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 8e JOUR DE février 1994.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30 JOUR DE novembre 1993.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR DE novembre 1993.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Cette convention a été approuvée par le Conseil municipal de la Ville de Montréal le 15 septembre 1992 (CO92 02461)

ORG 3058

EI 3279

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03179-286 HAB. SAINT-CLÉMENT

VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 390

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 8e **jour du mois de** février **mil neuf cent quatre-vingt-** quatorze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la dçlégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

:

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 12 mai 1992 et ci-après appelée:
(Résolution No. C092 01211)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3974 dudit office en date du 3 septembre 1993 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 12 mai 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 3 septembre 1993, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 92-119 **en date du** 10 septembre 92 **a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;**

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 8 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 4765, 4767, 4769, rue Lafontaine;

b) Ces immeubles sont connus et désignés comme étant le lot 1A-1781, du cadastre officiel du Village de Hochelaga, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 8e **JOUR DE** février **19** 94

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30 **JOUR DE** novembre **19**93.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e **JOUR DE** novembre **19**93

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Cette convention a été approuvée par le Conseil municipal de la Ville de Montréal le 12 mai 1992 (CO92 01211)

ORG 3058
EI 3356

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03356-304 HAB. SAINT-DAMASE
VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 219

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 17e jour du mois de août mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 30 janvier 1995, ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4269 dudit office en date du 19 janvier 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 23 novembre 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 janvier 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 93-009 en date du 28/01/93, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 27 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 7580 à 7604, 19e avenue

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 440-277 à 440-284 du cadastre du village de Sault-au-Récollet, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 17e JOUR DE Août 1995.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30e JOUR DE Juin 1995.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE Avril 1995.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

ORG 3058

EI 3216

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

HABITATION SAINT-DOMINIQUE (242)

NO (O.M.H.M.): 494

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 6e jour du mois de mai mil neuf cent quatre-vingt-onze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jean-Luc Lesage, secrétaire de la SHQ, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décret # 1624-88 du 26 octobre 1988) et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 27 novembre 1989 et ci-après appelée:
(Résolution No. C089-04525).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 13 février 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 27 novembre 1989 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 13 février 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 90-76 en date du 7 juin 1990 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 9 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

4061, 65, 69, 73, 77, rue Saint-Dominique

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lots 322 et 323 du cadastre Village de Saint-Jean-Baptiste, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 6e JOUR DE mai 1991.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 5e JOUR DE avril 1991.

LA VILL[redacted].

TEMOIN

Pierre Le Français
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 23e JOUR DE Mars 1991

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

ORG 3058

EI 3100

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

HABITATION SAINTE-AGNES
NO (O.M.H.M.): 564

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 24e jour du mois de février mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décrêt numéro 1624-88 du 26 octobre 1988) et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 12 décembre 1989 et ci-après appelée:
(Résolution No. 89-04658)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 13 février 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 12 décembre 1989 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 13 février 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 90-13 en date du 1er février 90 a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 50 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

350, rue Boucher

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lots nos 196-55 à 296-61 du cadastre Village de Côte-Saint-Louis.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 24e JOUR DE février 1992

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE février 1992

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 29e JOUR DE janvier 1992.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

ORG 3058
EI 3214

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

HABITATION SAINTE-BRIGIDE
NO (O.M.H.M.): 495

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 24e jour du mois de février mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décrêt numéro 1624-88 du 26 octobre 1988) et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 27 novembre 1989 et ci-après appelée:
(Résolution No. 89-04365)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 13 février 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 27 novembre 1989 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 13 février 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 90-109 en date du 6 septembre 90 a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 64 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

1225, rue Alexandre DeSève

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lot 410-1 et une partie du lot 410 du cadastre officiel de la Cité de Montréal (quartier Sainte-Marie).

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 24e JOUR DE février 1992.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE février 1992

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 29e JOUR DE janvier 1992

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

ORG 3058
EI 2939

216

SHQ - PROPRIETAIRE — SAINTE-CROIX

VILLE DE MONTREAL: — NO (O.M.H.M.): 548

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 23e jour du **mois de** mai **mil neuf cent quatre-vingt-**dix.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Robert Lavoie, directeur général de la gestion des programmes, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décrêt # 1624-88 du 26 octobre 1988), et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François , **dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du** 18 août 1987 **et ci-après appelée:** (Résolution No. 87-05258).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 décembre 1989 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1834-86 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 17 août 1987 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 6 décembre 1989, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 88-416 en date du 12 octobre 1988, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 65 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

4444, rue Clark;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lots 463-8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 et une partie du lot 462-4 du cadastre du Village de Saint-Jean-Baptiste, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis ccos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 23e JOUR DE mai 1990.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 28ième JOUR DE février 1990.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François,
secrétaire général

SIGNEE A MONTREAL CE 20e JOUR DE FÉVRIER 1990.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

ORG 3058
EI 3760

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03760-312 HAB. SAINT-ÉDOUARD
VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 223

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 17e jour du mois de août mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 30 janvier 1995, ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4269 dudit office en date du 19 janvier 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 520-92 du 8 avril 1992 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 10 mai 1993 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 janvier 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 93-130 en date du 19/11/93 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 18 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 6312, 6312A, 6314, 6314A, 6316, 6318, 6320, 6320A, 6322, 6322A, 6324, 6326, 6328, 6328A, 6330, 6330A, 6332, 6334, rue Drolet;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 628, 629 et 630, du cadastre du village de Côte Saint-Louis, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 17e JOUR DE Août 1995.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30e JOUR DE juin 1995.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE avril 1995.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Philippe Dagenais

ORG 3058
EI 03075(227)

SHQ - PROPRIETAIRE | SAINTE-LUCIE
VILLE DE MONTREAL: | NO (O.M.H.M.): 561

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 4e jour du mois de avril mil neuf cent quatre-vingt- dix.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, se déclarant dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de l'article 15.1 de ladite loi. :

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François , dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 07 mars 1989 et ci-après appelée: (Résolution No. 89-00798).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 décembre 1989 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 6 mars 1989 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 6 décembre 1989, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 87-364 en date du 1er octobre 1987 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 34 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

8753, 15e avenue;
8801 - 07 -13 - 19 - 31 - 39 - 45 - 51, 15e avenue;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lots 355-55-1 à 355-61, 355-67 à 355-69 et une partie des lots 354, 354-4, 356, du cadastre de la paroisse Sault-au-Récollet, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE quatrième JOUR DE avril 1990.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 28ième JOUR DE février 1990.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 20e JOUR DE FÉVRIER 1990.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Pierre Verschelden

ORG 3058
EI 3361

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03361-306 HAB. SAINTE-MARIE
VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 597

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 17e jour du mois de août mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 30 janvier 1995, ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4269 dudit office en date du 19 janvier 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 23 novembre 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 janvier 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 93-009 en date du 28/01/93, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 18 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 2245, 2255, rue de Rouen;
. 2251, 2261, rue Messier;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant le lot 1780 du cadastre de la cité de Montréal (quartier Sainte-Marie), division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 17e JOUR DE Août 1995.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30e JOUR DE Août 1995.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Léon Laberge, greffier

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE Avril 1995.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

[redacted]

436 - Ste-Véronique OMH. Montréal N/ 555-06-6546-131 Ste-Véronique

ORG 3058
EI 1707

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 23ième jour de juin mil neuf cent quatre-vingt-deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Me Jean-Luc Lesage respectivement directeur général et secrétaire SHQ dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 11239 en date du 29 janvier 1979 ici représentée, par monsieur Jean Drapeau et monsieur Marc Boyer respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ------dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars ----------19 82et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1979-78* à réaliser un ensemble d'habitation de quatre-vingt-un (81) ----logements dans la Ville de Montréal;

* et ses modifications

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 6 480,00$ ---- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 16 avril 1982 ---------- sous le numéro 3254523;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 11239 -- en date du 29 janvier 1979 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 11239 , en date du 29 janvier 1979 -, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 ---du 4 mars 1982 ----- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 3957-80 en date du 22 décembre 80 ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

   a) l'administration
   b) l'exploitation
   c) l'entretien
   d) l'amélioration et modernisation
   e) l'achat de machinerie et d'équipement
   f) les taxes scolaires et municipales
   g) l'amortissement des immeubles
   h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..81.. logements situés dans la Ville de ..Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 4240 Messier.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Socié en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le premier avril 1981.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A QUEBEC CE 23ième JOUR DE

JUIN 19 82

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Montréal CE trente et unième JOUR DE mai

1982.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoins Marc Boyer, greffier

SIGNEE A Montréal CE dix-septième JOUR DE mai

1982.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Pierre Verschelden, directeur, service de la construction

ORG 3058

EJ 3287

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03287-294 HAB. SAINTE-YVETTE

VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 209

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 8e jour du mois de février mil neuf cent quatre-vingt-quatorze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 14 septembre 1992 et ci-après appelée:
(Résolution No. CO92 02461)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3974 dudit office en date du 3 septembre 1993 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 14 septembre 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 3 septembre 1993, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 93-009 en date du 28 janvier 93, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 6 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 8980, 8982, 8984, 7e avenue;
. 8990, 8992, 8994, 7e avenue;

b) Ces immeubles sont connus et désignés comme étant les lots 342-236, 442-235 et 341-87 partie du cadastre officiel de la Paroisse de Sault-au-Récollet, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 8e JOUR DE février 1994.

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30 JOUR DE novembre 1993.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Le François
Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR DE novembre 1993.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Cette convention a été approuvée par le Conseil municipal de la Ville de Montréal le 15 septembre 1992 (CO92 02461)

ORG 3058
EI 3107

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

HABITATION SAINT-GEORGES
NO (O.M.H.M.): 567

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 24e jour du mois de février mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décrêt numéro 1624-88 du 26 octobre 1988) et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 12 décembre 1989 et ci-après appelée:
(Résolution No. 89-04662)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 13 février 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 12 décembre 1989 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 13 février 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 90-13 en date du 1er février 90 a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 72 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

7255, rue Lajeunesse

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lot nos 3028 du cadastre Paroisse de Saint-Laurent.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 24e JOUR DE février 1992.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE février 1992

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 29e JOUR DE janvier 1992

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verscheiden

ORG 3058
EI 3275

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03275-283 HAB. SAINT-GEORGES II
VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 399

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 17e jour du mois de août mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, Lise Laberge, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 23 novembre 1992 et ci-après appelée:
(Résolution No. CO92 03036)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4269 dudit office en date du 19 janvier 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 23 novembre 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 janvier 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 93-009 en date du 28/01/93, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 40 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 7255, rue Lajeunesse;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 2629-233, 234, 235, 236 (partie) et les lots 2629-237 et 238, du cadastre de la Paroisse de Saint-Laurent, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 7e JOUR DE août 1995.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30e JOUR DE juin 1995.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE avril 1995.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

ORG 3058

EI 2167
EI 1392

14 AOUT 1984

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL: D-2 NO: (O.M.H.M.) 415 St-Germain (Adam)

N/D: 555-06-65260-145

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce deuxième jour du mois de août mil neuf cent quatre-vingt-quatre

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 19 83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal ----------, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par Jean Drapeau et par Maurice Brunet, respectivement maire et greffier, dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 21 septembre 1981 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

APPROUVE PAR:

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal ----------
---------- , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Daoust et par Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 19 mai 19 83et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1687-79 à réaliser un ensemble d'habitation de 27 logements dans la Ville de Montréal ----------et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 21 septembre 1981 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 mai 1983 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 771-83 en date du 21 septembre 1983 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 27 logements et est situé dans la Ville de Montréal ---------- au(x) numéro(s) civique(s) 3253, 3255, 3257, 3259 Adam
3215, 3217, 3219, 3221, 3223 Adam
1805, 1807, 1809, 1825, 1827 Davidson

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

les lots 23-386 à 23-389 incl.
P50-19, P50-20, P50-21,
50-108, 50-109, P50-110

des plan et Livre de Renvoi officiels du Cadastre du village de Hochelaga.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

Date:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 24e JOUR DE Septembre 19 84

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A Montréal, CE dixième (10e)

JOUR DE octobre 19 84

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE septième

JOUR DE août 19 84

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

ORG 3058

EI 3073

225

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

SAINT-GRÉGOIRE

NO (O.M.H.M.): 555

CONTRAT D'EXPLOITATION

ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS

POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 4e **jour du mois de** avril **mil neuf cent quatre-vingt-**dix.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, se déclarant dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de l'article 15.1 de ladite loi. :

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François , **dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du** 28 octobre 1988 **et ci-après appelée:** (Résolution No. 88-4866).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 décembre 1989 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 27 octobre 1988 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 6 décembre 1989, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 87-364 en date du 1er octobre 1987 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 15 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

1580, rue Crémazie est;
8351 - 53 - 55 - 61 - 63 - 65, rue Fabre;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lots 481-1005 - 1006 - 1007 - 1008 - 1009 - 1010 du cadastre de la paroisse de Sault-au-Récollet, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE quatrième JOUR DE avril 1990.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 28ième JOUR DE février 1990.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 20e JOUR DE FÉVRIER 1990.

[redacted]

ORG 3058

EI 3239

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03239-254 HAB. SAINT-HUBERT

VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 584

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 8e jour du mois de février mil neuf cent quatre-vingt-quatorze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 21 octobre 1991 et ci-après appelée:
(Résolution No. C091 02698)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3974 dudit office en date du 3 septembre 1993 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1442-89 du 6 septembre 1989 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 21 octobre 1991 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 3 septembre 1993, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 92-017en date du 4 février 92, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 43 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 9650-56-62-68-74-80-86-92-98, rue Saint-Hubert
. 9704, 9710, rue Saint-Hubert

b) Ces immeubles sont connus et désignés comme étant les lots 269-281, 269-282, 269-314 à 269-327 et une partie du lot 269-304 (ruelle) du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Laurent, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 8e JOUR DE février 1994.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30 JOUR DE novembre 1993.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR DE novembre 1993.

[redacted]

Cette convention a été approuvée par le Conseil municipal de la Ville de Montréal le 21 octobre 1991 (CO91 02698)

ORG 3058
EI 3348

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03348-300 HAB. SAINT-JOSEPH
VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 216

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 17e jour du mois de août mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 30 janvier 1995, ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4269 dudit office en date du 19 janvier 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991
à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 14 septembre 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 janvier 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 94-062 en date du 25/08/94, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 8 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 3810, boulevard Saint-Joseph Est

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 181-289 et 181-290 (partie) du cadastre du village de Côte-de-la-Visitation, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 17e JOUR DE Août 1995.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30e JOUR DE Juin 1995.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE AVRIL 1995.

[redacted]

ORG 3058
EI 1346

6546 a

D-2 555-06-65 260-171

SHQ - PROPRIETAIRE Habitation Saint-Marc
VILLE DE MONTREAL: NO: (O.M.H.M.) 540

N/D: 01346 Saint-Marc 171

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce dix-huitième (18e) jour du mois de septembre, mil neuf cent quatre-vingt-cinq (1985).

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal ---------- , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et par monsieur Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 22 mai 1984 et ci-après appelée:

APPROUVE PAR: "LA VILLE"

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal ----------
---------- , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Daoust et par monsieur Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 18 avril 1985 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 759-81 à réaliser un ensemble d'habitation de 82 logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 22 mai 1984 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 18 avril 1985 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 674-84 en date du 31 octobre 1984 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

APPROUVE PAR:

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

Date:

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 82 logements et est situé dans la Ville de Montréal

au(x) numéro(s)

civique(s) 6375, 6e Avenue

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:
le lot 206-938-3, cadastre du village de la Côte-de-la-Visitation

Division d'enregistrement de Montréal
Quartier municipal: Rosemont

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

Date:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE _____ JOUR DE _____ 19 __

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE dix-huitième (18e)

JOUR DE septembre 19 85

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE vingt-troisième

JOUR DE août 19 85

[redacted]

ORG 3058
EI 3276

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03276-284 HAB. SAINT-MATHIAS
VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 394

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 8e **jour du mois de** février **mil neuf cent quatre-vingt-** quatorze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 28 janvier 1992 et ci-après appelée:
(Résolution No. C092 00292)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3974 dudit office en date du 3 septembre 1993 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1449-89 du 6 septembre 1989 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 28 janvier 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 3 septembre 1993, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 92-017 en date du 4 février 92, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 4 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 1700, avenue Bourbonnière;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant le lot 18-125 du cadastre officiel du Village de Hochelaga, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 8e JOUR DE février 1994.

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30 JOUR DE novembre 1993.

LA VIL[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 25e JOUR DE novembre 1993.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Cette convention a été approuvée par le Conseil municipal de la Ville de Montréal le 28 janvier 1992 (CO92 00292)

ORG 3058

EI 3779

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03779-316 HAB. SAINT-MATHIEU

VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 231

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 17e jour du mois de août mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 30 janvier 1995, ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4269 dudit office en date du 19 janvier 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 520-92 du 8 avril 1992 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 13 décembre 1993 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 janvier 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 94-062 en date du 25/08/94, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 27 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 7171, 7181 et 7191, 8e avenue
. 7180, 9e avenue
. 3101, 3111, 3121, 3131 et 3141, rue Jean-Talon Est;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 473-342, 473-343, 473-366 et 473-367, du cadastre de la paroisse Sault-au-Récollet, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 17e JOUR DE Août 1995.

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 30e JOUR DE juin 1995.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE avril 1995.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Philippe Dagenais

333 - St-Raymond

OMH Montréal

N/D: 555-06-6546-114

St-Raymond

ORG 3058

ET 1796

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 22e jour de juin mil neuf cent quatre-vingt deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 10620, en date du 9 mars 1978, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et monsieur Marc Boyer respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ------dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars ----------1982 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 164-78, à réaliser un ensemble d'habitation de cent cinq (105) -------- logements dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 8 400,00$ --- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 15 avril 1982 ---------- sous le numéro 3254136;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 10620 ---en date du 9 mars 1978 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 10620 , en date du 9 mars 1978 ----, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 ----- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1048-82 en date du 28 avril 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..105.. logements situés dans la Ville de .....Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 5605 chemin Upper Lachine.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pcurra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le premier octobre 1980.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A Québec CE 22e JOUR DE juin

19 82.

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Montréal CE trente et unième JOUR DE mai

19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoins Marc Boyer, greffier

SIGNEE A Montréal CE dix-septième JOUR DE mai

19 82.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

ORG 3058
EI 1332
D2

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:
NO: (O.M.H.M.) 539
N/D: 01332-St-Roch-178
6546

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 28ième jour du mois de juillet mil neuf cent quatre-vingt-six.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 19 83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal ---------- , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par M. Jean Drapeau et par M. Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 20 septembre 1984 et ci-après appelée:

APPROUVE PAR: "LA VILLE"

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal---------- ---------- , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 fevrier 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Normand Daoust et par M. Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 16 août 1984 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu des décrets numéros 902-83 2663-83 2312-84 à réaliser un ensemble d'habitation de 95 logements dans la Ville de Montréal ---------- et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 20 septembre 1984 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 18 avril 1985 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 111-85 en date du 27 février 1985 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 95 logements et est situé dans la Ville de Montréal ---------- au(x) numéro(s) civique(s)

400 Jarry ouest

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

Le lot 639-44 du cadastre officiel de la Paroisse de St-Laurent, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

.../15

SIGNEE A QUEBEC CE 12e JOUR DE AOÛT 1986

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 4e

JOUR DE septembre 19 86

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 28ième

JOUR DE juillet 19 86.

[redacted]

ORG 3058
EI 3240

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

HAB. SAINT-VALLIER #255
NO (O.M.H.M.): 583

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29 jour du mois de décembre mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 14 août 1990 et ci-après appelée:
(Résolution No. C090 02841)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3626 dudit office en date du 4 décembre 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 14 août 1990 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 4 décembre 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro en date du , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 148 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 5675, rue Saint-Denis;
. 5600-5610, rue Saint-Vallier;
. 5605-5655, rue Saint-Denis;
. 401-05-09-13-17-21-25-29, rue des Carrières.

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 8-548, 8-549, 8-550, 8-551, 8-552 et une partie des lots 8-329, 8-330, 8-331, 8-332, 8-333, 8-334, 8-335, 8-541 (ruelle), 8-546, 8-547, 8-553 et 8-554 (rue) du cadastre du village de Côte Saint-Louis.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE _____ JOUR DE _____ 19__.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

_____ _____

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 10 JOUR DE septembre 1992

LA [redacted]

_____

TEMOIN

Secrétaire général

_____

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 3e JOUR DE septembre 1992

[redacted]

ORG 3058

EI 3252

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

HAB. UPPER LACHINE I #265

NO (O.M.H.M.): 582

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29e jour du mois de décembre - - - - mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisé aux présentes en vertu de l'article 15.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec et ci-après appelée

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 9 octobre 1990 et ci-après appelée:
(Résolution No. C090 03501)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3626 dudit office en date du 4 décembre 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1442-89 et ses modifications à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 09 octobre 1990 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 4 décembre 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 89-108 en date du 21 septembre 1989 a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 4 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

5450, rue Upper Lachine;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lot 179-71 du cadastre de la municipalité de la paroisse de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 29e JOUR DE DECEMBRE 19 92

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 10 JOUR DE septembre 1992

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 3e JOUR DE septembre 1992

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

ORG 3058
EI 3253

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

HAB. UPPER-LACHINE II #266
NO (O.M.H.M.): 365

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29e jour du mois de décembre - - - - mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisé aux présentes en vertu de l'article 15.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec et ci-après appelée

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 9 octobre 1990 et ci-après appelée:
(Résolution No. C090 03501)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3626 dudit office en date du 4 décembre 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1442-89 et ses modifications à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 9 octobre 1990 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 4 décembre 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 89-108 en date du 21 septembre 1989 a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 16 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

2165 et 2185, boulevard Grand

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Une partie des lots 163-246 et 163-247 du cadastre de la municipalité de la paroisse de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 29e JOUR DE DECEMBRE 1992.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 10 JOUR DE septembre 1992.

LA [redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 3e JOUR DE septembre 1992

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

ORG 3058
EI 3256

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

HABITATION VALMONT #269
NO (O.M.H.M.): 372

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29e jour du mois de décembre mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisé aux présentes en vertu de l'article 15.1 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec et ci-après appelée

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 18 juin 1991 et ci-après appelée:
(Résolution No. C091 01581)

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 3682 dudit office en date du 11 mars 1992 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1442-89 et ses modifications à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 18 juin 1991 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 11 mars 1992, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 89-108 en date du 21 septembre 89 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 56 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 1790, 1800, rue de Salaberry;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 323-398 et 323-399 du cadastre de la paroisse de Sault-au-Récollet.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 29e JOUR DE décembre 19 92

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 10 JOUR DE septembre 1992

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Secrétaire général

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 3e JOUR DE septembre 1992

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

188

CRG 3058

EI 2791

SHQ - PROPRIETAIRE — Valois

VILLE DE MONTREAL: — NO: (O.M.H.M.) 463

N/D:

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 14e jour du mois de AVRIL mil neuf cent quatre-vingt- huit.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

la Ville de Montréal ---------- , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Jean Doré et par monsieur Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 18 novembre 1985 et ci-après appelée:

APPROUVE PAR: "LA VILLE"

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal ----------
---------- , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Daoust et par Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 12 mars 1987 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 2086-84,195-85 2137-85 à réaliser un ensemble d'habitation de 56 logements dans la Ville de Montréal ----------
---------- et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 18 novembre 1985 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 12 mars 1987 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 527-86 en date du 27 août 1986 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 56 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s: Empl. 1, 513-15-17 Moreau; 2, 528-30-48, Préfontaine; 3, 530 Dézéry; 4, 528-30-32 Darling; 5, 515-17-35 Davidson; 6, 535-37 Nicolet; 7, 528-30-48-50-52 Valois; 8, 535-51-55 D'Orléans; 9, 528-30-32 Cuvillier.

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Empl. 1, P-80-3, 2; 2, P-76-3, 473, P-74; 3, P-64; 4, 31-199; 5, 31-200; 6, 22-763; 7, 22-762; 8, 18-1896; 9, 31-201 au cadastre du Village d'Hochelaga.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné., conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

.../6

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé pàr la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 24e JOUR DE mars 19 88

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 14e

JOUR DE avril 19 88

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 17e

JOUR DE mars 19 88

[redacted]

Viauville - 428

O.M.H. Montréal

S.H.Q. - Propriétaire
N/D 555-06-6546-130
H. Viauville

ORG 3058
EI 1705

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 14e jour de septembre mil neuf cent quatre-vingt deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par messieurs Yvon Lamarre, Président du Comité exécutif et par Marc Boyer, Greffier de la Ville
dûment autorisés aux présentes par une résolution numéro 11104, de ladite corporation, en date du 18 décembre 1978, ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ------ dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars --------- 19 82 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1979-78* à réaliser un ensemble d'habitation de cent deux (102) -------- logements dans la Ville de Montréal;

* du 21 juin 1978 et ses modifications.

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 8 160,00$ --- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 4 mai 1982 ---------- sous le numéro 3258474;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 11104 --- en date du 18 décembre 78 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 11104 , en date du 18 décembre 1978 , a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 ----- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1048-82 en date du 28 avril 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..102.. logements situés dans la Ville de ...Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 4920 Lafontaine

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er juillet 1981.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A Québec CE 14e JOUR DE

septembre 19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 27e JOUR DE

août 19 82.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

[redacted]

de la construction

SIGNEE A Montréal CE dix-neuvième JOUR DE août

19 82.

Je certifie que Monsieur le Maire

[redacted]

CRG 3058
EI 2794

191

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

VIMONT
NO (O.M.H.M.): 478

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 23e jour du mois de mai mil neuf cent quatre-vingt- dix.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Robert Lavoie, directeur général de la gestion des programmes, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décrêt # 1624-88 du 26 octobre 1988), et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François , dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 18 août 1987 et ci-après appelée: (Résolution No. 87-05252).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 décembre 1989 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1834-86 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 17 août 1987 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 6 décembre 1989, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 88-510 en date du 3 novembre 1988, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 30 logements et est situé dans la ville de Montréal, au~~x~~ numéro~~s~~ civique~~s~~:

525-30, rue Viau; 525-30, rue Ville-Marie
525-30, rue Vimont; 530, avenue William David;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Empl. # 1: lots 1-419 et une partie du lot 1-418, du cadastre du Village d'Hochelaga; Empl. # 2: lots 1-8-1 et une partie du lot 1-7-2, du cadastre du Village d'Hochelaga; Empl. # 3: partie des lots 5-7, 5-8 et 5-9 du cadastre de la paroisse de Longue Pointe; Empl. # 4: partie du lot 5-344 du cadastre de la paroisse de Longue Pointe; Empl. # 5: partie du lot 6-75 du cadastre de la paroisse de Longue Pointe; Empl. # 6: lot 6-70 et une partie du lot 6-71 du cadastre de la paroisse de Longue Pointe; Empl. # 7: lot 4-865 du cadastre du Village d'Hochelaga, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 23e JOUR DE mai 1990.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

_____ _____

TEMOIN

_____ _____

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 28ième JOUR DE février 1990.

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 20e JOUR DE FÉVRIER 1990.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN Pierre Verschelden

408 - D'Iberville-Sud, ph. D

N° 555-06-6546-107

OMH de Montréal D-2 Iberville Sud II

ORG 3058
EI 1465

CONTRAT D'EXPLOITATION

ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS

POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 15e jour de avril mil neuf cent quatre-vingt deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par monsieur Jean Drapeau ---------- et par monsieur Marc Boyer ---------- respectivement maire ---------- et greffier ---------- dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 10 mars ---------- 1975 --et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ------dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars ----------19 82et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2118-76* à réaliser un ensemble d'habitation de vingt-deux ----------logements dans la Ville de Montréal;
* modifié par 460-81 du 18 février 1981.

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 1760,00$ ----- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 29 janvier 1982---------- sous le numéro 3237398;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 10129 ---en date du 27 juin 1977 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 10129 , en date du 27 juin 1977 ---, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 -----a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 793-82 * en date du 31 mars 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;
*et 1048-82 en date du 28 avril 1982

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..22... logements situés dans la Ville de ..Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 2148 à 2150 Du Havre;
- 2021 à 2023 Gascon.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le premier octobre 1978.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A Québec CE 15e JOUR DE avril

19 82.

[redacted]

SIGNEE A MONTRÉAL CE QUINZIÈME JOUR DE MARS

19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE onzième JOUR DE mars

19 82

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

ORG 3058
EI 01302

SHQ - PRETEUR
VILLE: MONTRÉAL "Jarry"
NOTRE DOSSIER: 155-066546-084

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DÉFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 30e
jour du mois de mars
mil neuf cent quatre-vingt-quatre

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Messieurs Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du et ci-après appelée

"LA SOCIÉTÉ"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal, numéro 11037, en date du 4 octobre 1978 , ici représentée par messieurs Jean Drapeau et Maurice Brunet, respectivement maire et greffier, et ci-après appelée

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969 , enregistrées sous le numéro 1465, folio33 , en vertu de l'article

57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et par Pierre Verschelden dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit Office en date du 19 mai 1983, et ci-après appelée

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE l'Office a été autorisé par le gouvernement, en vertu de l'arrêté en conseil numéro 2582-78 du 16 août 1978, à réaliser un ensemble d'habitation de 94 logements dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE la Ville, par son règlement numéro 4791, en date du 31 mai 1974, a confié à l'Office la réalisation et l'administration de ce programme d'habitation;

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus par l'Office en vertu d'un bail emphytéotique, enregistré à Montréal le 15 octobre 1980 , sous le numéro 3116708;

ATTENDU QUE la Société, par acte sous seing privé conclu le 1er février 1984 , a consenti à l'Office un prêt de 3 209 500,00 $;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 11037 , en date du 4 octobre 1978 à participer jusqu'à concurrence de 10 % aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par l'Office;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 2126 du 19 mai 1983 , a demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis:

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33;

ATTENTU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil numéro 2582-78, en date du 16 août 1978, ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation, et qui comprennent notamment:

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers;
8. la rente emphytéotique.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (décret numéro 142-84 du 18 janvier 1984), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe A du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins (R.R.Q. 1981, c. S-8, r-9).

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacement(s) sur lequel est ou sont érigée(s) une ou plusieurs bâtisse(s).

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. <u>Désignation de l'immeuble</u>

a) L'immeuble faisant l'objet des présentes comprend 94 logements situés dans la ville de Montréal au(x) numéro(s) civique(s):

8087, Berri

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Certificat de localisation des lots 2628-123, 2628-124, 2628-125-1, 2628-125-2, 2628-125-3, 2645-167, 2645-168, 2645-169, 2645-223, 2645-224 et une partie des lots 2628-122, 2628-126-1, 2628-126-2, 2628-126-3, 2645-133 (ruelle), 2645-166, du cadastre de la Paroisse de Saint-Laurent, division d'enregistrement de Montréal.

3. Dispositions particulières à l'immeuble

a) Construction et acquisition

La ou les bâtisse(s) érigée(s) sur l'immeuble devra ou devront avoir été construite(s), transformée(s) ou restaurée(s) conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Toute acquisition de terrain devra avoir été préalablement autorisée par la Société aux conditions qu'elle aura déterminées.

b) Hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé intégralement, en capital, intérêts, frais et accessoires, l'Office ne pourra, sans le consentement préalable de la Société et aux conditions déterminées par celle-ci, grever l'immeuble de d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à la signature de l'acte de prêt consenti par la Société. Tout défaut de se conformer à la présente clause donnera ouverture à l'application de l'article 22 des présentes.

c) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner l'immeuble sur lequel la Société a consenti un prêt, sans avoir obtenu l'autorisation préalable de la Société et aux conditions qu'elle déterminera alors.

d) Utilisation de l'immeuble

L'Office s'engage à n'utiliser l'immeuble qu'à des fins d'habitation à loyer modique au sens de la Loi et des Règlements sur la Société d'habitation du Québec.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut mentionné conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (décret numéro 142-84 du 18 janvier 1984). La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables par suite de modifications apportées au règlement précité.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera

l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société et des autres dépenses spécifiquement autorisées par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10 b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société.

L'Office ne pourra confier l'administration de l'immeuble à un tiers, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et améliorations

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'immeuble doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 33 du Règlement sur l'Habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Évaluation municipale et taxation de l'immeuble

L'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitaion.

L'Office fournira à la Société et à la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigés par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Clause spéciale

Nonobstant ce qui précède, il est convenu entre les parties que, si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été établis de façon définitive, les déboursés relatifs au paiement des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction de l'immeuble seront inclus dans les coûts d'opération.

22. Défaut

Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux ou en vertu de l'acte de prêt, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des

prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

L'Office aura le fardeau de la preuve de démontrer que la requête de la Société n'est pas bien fondée.

De plus, le défaut par l'Office de respecter toutes et chacune des conditions de la présente convention ou des obligations découlant de l'acte de prêt donnera le droit à la Société:

a) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus;

b) de refuser de payer toute subvention autrement payable en vertu de la présente convention;

c) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention.

23. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de 1er avril 1980
et qu'elle demeurera en vigueur pendant toute la durée de l'acte de prêt, mais pour une période maximale de cinquante (50) ans.

SIGNEE A QUEBEC CE 23e JOUR DE mars 1984

[redacted]

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE Cinquième

JOUR DE Mars 1984

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL

[redacted]

ORG 3058
EI 1380

mtl 167.

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

Habitation Jean-Rivard
NO: (O.M.H.M.) 538

N/D: 01380

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce jour du mois de mil neuf cent quatre-vingt-quatre

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 19 83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et par monsieur Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 6 décembre 19 83 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

APPROUVE PAR:

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Daoust et par monsieur Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 18 avril 19 85 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 759-81 à réaliser un ensemble d'habitation de 61 logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 6 décembre 1983 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 18 avril 1985 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 174-84 en date du 21 mars 1984 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 61 logements et est situé dans la Ville de Montréal au(x) numéro(s) civique(s) : 8383, 14e avenue

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

les lots 355-182 à 355-192, P355-215, 355-215, 355-170 à 355-179 des plans et livre de renvoi du cadastre officiel de la Paroisse de Sault-au-Récollet.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

Date:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 28 JOUR DE MAI 19 85

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A Montréal CE vingt et unième (21e)

JOUR DE juin 19 85

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 22

JOUR DE MAI 19 85

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

administrateur

CRG 3058
EI 2929

206

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

Joliette
NO (O.M.H.M.): 468

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 14e jour du mois de avril mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par M. Pierre Le François, Secrétaire général, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 7 avril 1987 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal ----------
---------- , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Daoust et par monsieur Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 21 décembre 19 88 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 2086-84 195-85 2137-85 à réaliser un ensemble d'habitation de 98 logements dans la Ville de Montréal ----------et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 22 juin 1987 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 21 décembre 1988 ---------- , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 88-054 en date du 2 février 1988 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 98 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s: Empl. 1, 4041-51-61-71-81-91, boul. Saint-Michel, 4425-35-45-55-65-75-85-95, boul. Saint-Michel; Empl. 2, 3030-40-50-60-70-80-90-3100, boul. Saint-Joseph est, 3350, avenue du Mont-Royal; Empl. 3, 4900, 9e avenue

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Empl. 1, Partie du lot 184, bornée au nord-est par une partie du lot 184 et 374, vers le sud-est par le lot 304 et au sud-ouest par le lot 166 et au nord-ouest par une autre partie du lot 184; Empl. 2, Partie du lot 184, bornée au nord-est et sud-ouest par le lot 166 et à l'ouest et nord-ouest par le lot 168; Empl. 3, Partie du lot 184, bornée vers le nord et le nord-est par le lot 234, au sud-est et sud-ouest par d'autres parties du lot 184, du cadastre du Village de Hochelaga, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné., conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 6e JOUR DE février 1987

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 14e JOUR DE AVRIL 1989.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Ce contrat a été approuvé par le conseil municipal de la Ville de Montréal le 23 juin 1987, (résolution # 87-04499).

SIGNEE A MONTREAL CE 24e JOUR DE janvier 1989.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

Pierre Verschelden

SHQ - PROPRIETAIRE
N/D: 555-06-6509-003

ORG 3058
EI 1728

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 1er jour de février mil neuf cent quatre-vingt trois.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la loi sur la Société d'habitation du Québec, ici présentée par M. Paul Angers et Me Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général de la Direction générale de la gestion des programmes et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16 juillet 1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Corporation municipale de Lachine
corps politique constitué le 24 décembre 1872, en vertu des lois du Québec, 36 Victoria chap. 53
ici représentée Guy Descary et par Madeleine Pringle
respectivement Maire et greffier-adjoint, dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 22 juin 19 81 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET

L'office municipal d'habitation de Lachine ,
corporation constitué par lettres patentes émises le 25 novembre 1969 enregistrées sous le numéro 1523 , en vertu de l'article 57 de la loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Pierre Noël et par M. Bernard Synnett, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 19 janvier 19 83 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2118-76, à réaliser un ensemble d'habitation de 40 logements dans la municipalité de Lachine;

ATTENDU QUE la Municipalité s'est engagée par sa résolution numéro 81-C-607 81-C-611 en date du 22 juin 1981 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE la Municipalité, par sa résolution numéro 81-C-604 et 81-C-608 en date du 22 juin 1981, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 81-OM-181 du 10 juin 1981 a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 472-80 en date du 18 juin 1980, a accepté de conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:
   a) l'administration
   b) l'exploitation
   c) l'entretien
   d) l'amélioration et modernisation
   e) l'achat de machinerie et d'équipement
   f) les taxes scolaires et municipales
   g) l'amortissement des immeubles.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ....40.... logements situés dans la municipalité de ....Lachine..... et sont connus comme suit:

(Indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 45, 8ème avenue, Lachine
- 485, 18ème avenue, Lachine

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon les priorités énumérées à l'article 28 du Règlement concernant l'habitation, et conformément aux directives que la Société donnera de temps en temps. Sujet à ce qui précède, l'ordre de priorité à respecter sera:

a) Toute personne ou famille recevant l'allocation - logement aux termes de la Loi;

b) Toute personne ou famille délogée par suite de la mise en oeuvre d'un programme réalisé en vertu de la Loi;

c) Toute personne ou famille délogée par suite d'expropriation par un organisme public;

d) Toute personne ou famille vivant dans des mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis à l'échelle de loyers de la Société approuvée par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement). Les bénéficiaires de l'aide sociale paieront en guise de loyer mensuel le montant convenu entre la Société et le ministère des affaires sociales et approuvé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement). La Société informera, sans délai, la Municipalité et l'Office de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement).

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la municipalité qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera.
La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la municipalité est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget doit être spécifiquement autorisée et par la municipalité et par la Société. La municipalité s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la municipalité le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la municipalité, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société.

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant.
Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement de la Société concernant l'habitation et à partir de la date établie par la Société.
La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Municipalité fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des hypothèques sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

L'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'Office.
Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et la municipalité copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La municipalité doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la municipalité après vérification.

20.- Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail de personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

21.- Conservation des documents

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

22.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.

De même la municipalité, sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la municipalité est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

23.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A Québec CE 1er JOUR DE février

1983.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A Lachine CE 3ème JOUR DE juillet

1981

LA MUNICIPALITE DE Ville de Lachine

[redacted]

SIGNEE A Lachine, P.Q. CE 19ème JOUR DE JANVIER

1983

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE LACHINE

[redacted]

S.H.Q. - PROPRIETAIRE

555-06-6509-004

ORG 3058

EI 1802

CONTRAT D'EXPLOITATION

ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS

POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce septième ------ jour de novembre ------ mil neuf cent soixante-dix-neuf.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. André Dauphin ---------- et par Me Jean-Luc Lesage ---------- respectivement membre et secrétaire ---------- ---------- dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 6 septembre 1979 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE";

et

La corporation municipale de Lachine ------ corps politique constituée par (le chapitre des lois du Québec ou par lettres patentes en date de et portant le numéro en vertu de la loi) ici représentée par M. Guy Descarie ----- et par M. Paul Rémillard ------- respectivement maire et greffier ---------- dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 27 août 1979 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE";

et

L'Office municipal d'habitation de Lachine corporation constituée par lettres patentes émises le , enregistrées sous le numéro , en vertu de l'article 55 de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Jules Bélanger ----- et par M. Thomas Miles ------- dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 12 septembre 1979 et ci-après appelée:

"L'OFFICE";

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le lieutenant-gouverneur en conseil en vertu de l'arrêté en conseil numéro 164-78 , à réaliser un programme d'habitation de 102 --- logements dans la municipalité de Lachine ---------- ;

ATTENDU que la Municipalité s'est engagée par sa résolution numéro 79-C-948 en date du 27 août 1979 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation du programme d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE la Municipalité, par sa résolution numéro 79-C-947 en date du 27 août 1979 , a autorisé l'Office à administrer le programme d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro du 12 septembre 1979 a accepté d'administrer le projet pour le compte de la Société et a demandé, à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un programme d'habitation réalisé en vertu de la Loi de la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder à destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil numéro 3123-78 en date du 11 octobre 1978, ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La Loi de la Société d'habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération et d'amortissement.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes, tel que la déterminera la Société.

d) "Coûts d'opération et d'amortissement": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation, telles que le déterminera la Société; elles comprennent notamment:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du présent règlement, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent 102 logements situés dans la municipalité de Lachine construits sur les lots suivants:

197-35 et 198-151 du cadastre officiel de la ville de Lachine

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation réalisés par elle à la demande de la municipalité et dont la Société est propriétaire.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon les priorités énumérées à l'article 28 du Règlement concernant l'habitation, et conformément aux directives que la Société donnera de temps en temps. Sujet à ce qui précède, l'ordre de priorité à respecter sera:

a) Toute personne ou famille recevant l'allocation - logement aux termes de la Loi.

b) Toute personne ou famille délogée par suite de la mise en oeuvre d'un programme réalisé en vertu de la Loi.

c) Toute personne ou famille délogée par suite d'expropriation par un organisme public.

d) Toute personne ou famille vivant dans des mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis à l'échelle de loyers de la Société approuvée par le lieutenant-gouverneur en conseil. Les bénéficiaires de l'aide sociale paieront en guise de loyer mensuel le montant convenu entre la Société et le ministère des affaires sociales et approuvé par le lieutenant-gouverneur en conseil. La Société informera, sans délai, la Municipalité et l'Office de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le lieutenant-gouverneur en conseil.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille ou les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

A) Au plus tard trois mois avant le début de chaque année financière de la Société, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, un budget distinct pour le présent programme d'habitation et en transmettre une copie à la municipalité. Le budget approuvé par la Société et modifié, le cas échéant, par cette dernière devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres programmes d'habitation appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de ces programmes d'habitations; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre son budget total avec les précisions que la Société exigera.

B) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société ou autorisées spécifiquement par la suite sur demande motivée dans chaque cas. La ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non ainsi autorisée. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société le plus tôt possible.

C) L'Office devra tenir une comptabilité et des comptes de banque séparés pour l'ensemble des programmes d'habitation appartenant à la Société.

D) L'Office doit, de plus, transmettre trimestriellement à la Société et à la municipalité, un état de ses revenus et dépenses concernant le programme et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

E) L'Office doit soumettre à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct des programmes d'habitation appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opérations et d'amortissement

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération et d'amortissement ne devront pas excéder:

a) les montants réellement payés ou encourus pour toute telle année à l'intérieur du budget approuvé par la Société.

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties ne se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace du projet de logements conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir le projet dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier le projet doit également être prévu au budget et recevoir l'approbation de la Société.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement de la Société concernant l'habitation.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus et contributions

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un surplus d'opération, ledit surplus devra apparaître comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

L'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignements en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'Office.

Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'Office, des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité.

19.- Vérification

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs au projet de logements qui appartient à la Société et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

20.- Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail de personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

21.- Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

22.- Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant les immeubles du programme et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

23.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la SOciété ne donne un avis préalable de 3 mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.

24.- Coopération

L'Office, ses agents et employés accorderont à la Société, ses agents et employés, leur plus entière collaboration à l'entière satisfaction de la Société, et notamment donneront accès sur les lieux en tout temps et fourniront sur demande tout rapport, document, copie ou information en leur possession ou sous leur contrôle. Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et avec toutes les précisions que la Société exigera.

L'Office s'engage à respecter toute directive qui pourra être émise de temps en temps par ou au nom de la Société pour la bonne exécution des présentes et la réalisation de ce qui en fait l'objet, même si cette directive a pour effet d'interpréter, d'aller au-delà ou de modifier une disposition des présentes.

25.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun, passés, présents ou futurs, des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) Toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre toute décision pour et au nom de l'Office que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur que la Société nommera;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A Québec ------- CE septième ----------JOUR DE novembre

---------- 19 79

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A Lachine CE quatrième JOUR DE septembre

19 79

La municipalité de Lachine

[redacted]

Madeleine Pringle

SIGNEE A Lachine CE douzième JOUR DE septembre

19 79

L'Office de Lachine

[redacted]

Témoins

Thomas Miles

2.- La Société annule sa résolution numéro 8100 en date du 20 janvier 1975.

ARG 3058

EI 3034

SHQ - PROPRIETAIRE

MUNICIPALITE: Lachine

Notre référence: 555-06-65420-005

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée ce 9e jour du mois de septembre mil neuf cent quatre-vingt-onze.

ENTRE

La Société d'habitation du Québec, corporation créé par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers, vice-président aux opérations, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décrêt numéro 1624-88 du 26 octobre 1988), et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Corporation municipale de Lachine, corps politique dûment constitué, ici représentée par Guy Descary et Sylvie Aubin dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 13 mai 1991 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Lachine dûment constitué, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représenté par Andrée Gagnon et Jane Cowell Poitras dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 22 mai 1991, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décrêt numéro 1452-87 et ses modifications, à réaliser un ensemble d'habitations de 20 logements dans la municipalité de Lachine et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la municipalité et l'office concernés;

ATTENDU QUE la municipalité:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 13 mai 1991 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'office à administrer l'ensemble d'habitations réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'office municipal d'habitation, par une résolution datée du 22 mai 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitations pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c.S-8, r.3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitations réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 91-18 en date du 15 février 1991, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expression suivants signifient:

a) "loi": La Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8);

b) "déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération;

c) "revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné;

d) "coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment:

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décrêt numéro 256-82 du 8 février 1982 et des modifications subséquentes), ne lui permet pas de louer un logement correspondant à ses besoins;

f) "année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement;

g) "immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses;

h) tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) l'immeuble, objet des présentes, comprend 20 logements et est situé dans la municipalité de Lachine, aux numéros civiques: 775, Rue St-Louis

b) cet immeuble est connu et désigné comme:

3. Le mandat

La Société confie à l'office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci les immeubles d'habitations décrits ci-haut et dont elle est propriétaire.

4. Eligibilité et priorité de location

L'office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la Loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

Sujet à ce qui précède, l'office offrira en location les susdits logements de façon prioritaire aux résidents de la municipalité; toutefois, au cas de vacance et/ou d'insuffisance de demande d'admission, l'office devra alors mettre le ou les logements vacants à la disposition de toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique résidant à l'extérieur des limites de la municipalité.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la municipalité et l'office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'office se conformera aux directives de la Société

concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début de chaque année financière, l'office doit transmettre à la Société, pour approbation, un budget distinct pour le présent ensemble d'habitations, budget qui aura préalablement été approuvé par la municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'office et la municipalité qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'office pour les fins des présentes;

Si l'office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitations; si l'office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitations avec les précisions que la Société exigera;

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutantis" dans le cas où la municipalité est impliquée dans ces programmes;

b) L'office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget doit être spécifiquement autorisée et par la municipalité et par la Société. La municipalité s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la municipalité le plus tôt possible;

c) L'office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitations qu'il administre;

d) L'office transmettra à la Société et à la municipalité un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitations et couvrant les périodes se terminant les 30 avril et 31 août de

chaque année sur les formulaires prévus à cet effet;

e) L'office soumettra à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'office et si l'office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitations lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitations conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitations dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitations doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La municipalité fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractées par la Société pour la réalisation de l'ensemble d'habitations.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'office pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaitre comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

L'office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignements en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'ensemble d'habitations aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la municipalité pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, régistres, données et autres documents de l'office relatifs à l'ensemble d'habitations.

L'office fournira à la Société et la municipalité copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigés par la Société.

La municipalité doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'office et la Société s'engage à faire rapport à la municipalité après vérification.

20. Conservation des documents

L'office doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation conformément aux exigences du recueil des délais de conservation transmis par la Société.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date de prise de possession par la Société de la ou des bâtisses érigées sur l'immeuble ci-dessus désigné, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la municipalité et à l'office un avis préalable de trois mois

au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante ans.

De même la municipalité, sur avis préalable de trois mois donné à la Société et à l'office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la municipalité est augmenté par une modification à la loi ou aux règlements de la Société.

22. Défaut de l'office

Sur défauts de l'office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur un avis donné à la municipalité et à l'office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'office et à la municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'office toute décision que l'office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 9e JOUR DE septembre 1991.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A LACHINE CE 13e JOUR DE août 1991.

LA MUNICIPALITE DE LACHINE

[redacted]

SIGNEE A LACHINE CE 5e JOUR DE septembre 1991.

L'OFFICE DE LACHINE

[redacted]

TEMOIN

ORG 3058

SHQ - PROPRIÉTAIRE

MUNICIPALITÉ: Lachine

Notre référence: 03307 (006) EI

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DÉFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée ce 8e jour du mois de juin mil neuf cent quatre-vingt-quatorze.

ENTRE

Société d'habitation du Québec, corporation instituée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIÉTÉ"

ET

La municipalité de Lachine, corps politique dûment constitué, ici représentée par Guy Dicaire et Sylvie Aubin dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 28 mars 1994, ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITÉ"

ET

L'Office municipal d'habitation de Lachine, corporation dûment constituée en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représenté par Andrée Gagnon et Jane Cowell Poitras dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 3 mai 1994, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

LESQUELS DÉCLARENT CE QUI SUIT:

DÉCLARATIONS

La Société a été autorisée par le gouvernement, en vertu du décret numéro 520-92 et ses modifications, à réaliser un immeuble d'habitation de 32 logements dans la municipalité de Lachine et à signer une convention d'exploitation avec la Municipalité et un office municipal d'habitation pour son administration;

La Municipalité, par sa résolution 94-C-0159 en date du 28 mars 1994, s'est engagée à défrayer 10% du déficit d'exploitation des logements réalisés par la Société sur son territoire;

L'Office, par sa résolution numéro 94-OM-66 en date du 3 mai 1994, a accepté d'administrer les logements réalisés par la Société sur le territoire de la Municipalité et demandé à cette fin que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Municipalité pour défrayer le coût d'exploitation de ces logements;

En vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c.S-8, r.3), la Société et tout organisme qui administre un immeuble d'habitation réalisé en vertu de la Loi, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère de l'immeuble, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement, du contrôle et de la vérification par la Société.

CES DÉCLARLATIONS FAITES, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT:

1. **DÉFINITIONS**

Pour les fins des présentes, à moins que le contexte n'impose un sens différent, on entend par :

a) «année financière»: l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement;

b) «coûts d'opération»: toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation; elles comprennent notamment:

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;

6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

c) «déficit d'exploitation»: la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération;

d) «immeuble»: le terrain et les logements érigés sur celui-ci, appartenances et dépendances;

e) «loi»: la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8);

f) «ménage à faible revenu ou à revenu modique»: toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique (S-8, r.1.3) et ses modifications subséquentes, ne lui permet pas de louer un logement correspondant à ses besoins;

g) «règlement» : tout règlement adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec;

h) «revenus bruts»: tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

2. DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

a) l'immeuble, objet des présentes, comprend 32 logements et porte l'adresse civique suivante : 805, 10e Avenue

b) il est connu et désigné comme:

3. LE MANDAT

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer l'immeuble d'habitation décrit ci-haut dont elle est propriétaire, selon les prescriptions du Guide de gestion à l'usage des offices municipaux d'habitation.

L'Office ne pourra déléguer son mandat sans le consentement de la Société.

4. ÉLIGIBILITÉ ET PRIORITÉ DE LOCATION

L'Office attribuera et louera à des ménages à faible revenu ou à revenu modique l'immeuble d'habitation ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société.

Sujet à ce qui précède, l'Office offrira en location ces logements de façon prioritaire aux résidents de la

Municipalité; au cas d'inoccupation ou d'insuffisance de la demande, l'Office devra appliquer les prescriptions du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (S-8, r.1.1.1) et ses modifications.

5. **MONTANT DU LOYER**

Les montants de loyer seront ceux établis par le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique et ses modifications.

6. **CONDITIONS ET NORMES D'OCCUPATION**

L'Office ne pourra imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux règlements pris par la Société ou approuvés par elle.

7. **BAIL**

Tout bail devra être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. **PARTICIPATION DES LOCATAIRES**

L'Office devra prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. **VÉRIFICATION DU REVENU ET DE LA COMPOSITION DE LA FAMILLE**

L'Office devra faire une vérification du revenu et de la composition du ménage avant l'attribution d'un logement, à chaque renouvellement de bail et, le cas échéant, à toute époque déterminée par les directives de la Société et conformément à celles-ci.

10. **BUDGETS ET ÉTATS FINANCIERS**

a) Au plus tard trois mois avant le début de chaque année financière, l'Office devra transmettre à la Société, pour approbation, le budget de l'immeuble distinct de celui de tout autre immeuble administré par l'Office; ce budget devra avoir préalablement été approuvé par la Municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle jugera opportune et, le cas échéant, et en informera l'Office et la municipalité.

Ceux-ci pourront faire des représentations à la Société, mais la décision finale appartiendra à celle-ci. Le budget approuvé par la Société deviendra le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il devra de plus transmettre un budget consolidé de tous ces immeubles; si l'Office a d'autres activités, il devra également transmettre le budget distinct de celles-ci avec les précisions que la Société exigera, le cas échéant.

b) L'Office ne pourra effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors du budget devra être spécifiquement et préalablement autorisée par la Municipalité et par la Société. La Municipalité défrayera toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office devra aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget.

Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Municipalité le plus tôt possible; si l'urgence n'est pas démontrée à la satisfaction de la Société ou que la dépense excède ce qui aurait pu être autorisé si la demande avait été faite avant l'engagement, la Municipalité devra assumer, selon le cas, la dépense non urgente ou le dépassement.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Municipalité un état des revenus et dépenses de l'immeuble, couvrant la période se terminant le 31 août de chaque année sur les formulaires prévus à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé des revenus et dépenses de l'immeuble, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si celui-ci a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. **IDENTIFICATION DES COÛTS D'OPÉRATION**

Pour déterminer la participation de la Société et de la Municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération reconnus ne pourront excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société; aucun coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne pourra être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties ne se soient entendues au préalable à son sujet; aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

b) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

12. ADMINISTRATION

L'Office devra assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société.

13. ENTRETIEN ET AMÉLIORATION

L'Office devra prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble d'habitation dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'immeuble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. SUBVENTION À L'EXPLOITATION

La Société et la Municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour défrayer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation selon les pourcentages prévus à ce règlement et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date et les modalités des versements ou avances, seront établies par la Société. La Municipalité fera ses versements trimestriellement et à l'avance.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractées pour la réalisation de l'immeuble.

15. SOLDE DES SUBVENTIONS

Le paiement du solde des subventions non versées à l'Office pour une année sera effectué par la Société et la Municipalité après approbation par la Société

des états financiers certifiés. De même, tout trop versé devra être retourné à la Société et à la Municipalité, le cas échéant, en même temps que les états financiers exigés en vertu de l'alinéa e) de l'article 10.

16. **PROFITS**

Si un exercice financier se solde par un profit, celui-ci sera réparti entre la Société et la Municipalité en proportion de leur participation respective aux subventions à l'exploitation.

17. **ÉVALUATION MUNICIPALE ET TAXATION DE L'IMMEUBLE**

L'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Municipalité concernant l'évaluation de l'immeuble pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants de l'immeuble.

18. **DESTRUCTION**

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Municipalité et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à partir de la date que la Société déterminera, après consultation avec la Municipalité et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation estimé pour tenir compte seulement de la portion de l'année durant laquelle l'immeuble d'habitation aura été exploité.

19. **VÉRIFICATION ET CONTRÔLE**

La Société et la Municipalité pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, régistres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'immeuble.

L'Office fournira à la Société et à la Municipalité copie de ses règlements, des procès-verbaux de ses réunions et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être faite en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigés par la Société.

La Municipalité devra porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la

Municipalité après vérification.

20. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office devra conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation conformément aux exigences du Calendrier de conservation transmis par la Société.

21. ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE DES PRÉSENTES

Les parties conviennent que la présente convention prendra effet à compter de la date de prise de possession par la Société de l'immeuble ci-dessus désigné, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un anet, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante ans, à moins que la Société ne donne à la Municipalité et à l'Office un avis de trois mois au contraire.

De même la Municipalité, sur avis de trois mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de sa contribution au déficit d'exploitation est augmenté par une modification à la loi ou aux règlements pris en vertu de celle-ci.

22. DÉFAUT DE L'OFFICE

Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur un avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion ne pourra avoir lieu sans un avis écrit d'au moins dix jours. L'avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien, le cas échéant.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition, et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué et l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué.

SIGNÉE A QUÉBEC CE 8e JOUR DE juin 1994.

[redacted]

SIGNÉE A LACHINE CE 30e JOUR DE mai 1994.

LA MUNICIPALITÉ DE LACHINE

[redacted]

SIGNÉE A LACHINE CE 25e JOUR DE mai 1994.

L'OFFICE DE LACHINE

[redacted]

410 - Lafontaine, ph. A et B

N/D 555-06-6546-098

ORG 3058
EI 1474

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29ième jour de avril mil neuf cent quatre-vingt -deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Me Jean-Luc Lesage respectivement directeur général - secrétaire de la Soc. dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 10129* en date du 27 juin 1977 ici représentée par monsieur Jean Drapeau et monsieur Marc Boyer respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

* et l'article 97a de la charte de la Ville de Montréal

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ------dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars ----------1982 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2118-76* à réaliser un ensemble d'habitation de quatre-vingt-un (81) ----logements dans la Ville de Montréal;
*Modifié par 460-81 du 18 février 1981

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous baux emphytéotiques par la Société qui a accepté de payer une rente de 6480,00$ -----aux termes des baux enregistrés à Montréal ces 29 janvier et 11 février 1982 sous les numéros 3237401 et 3240092;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 10129 ---en date du 27 juin 1977 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 10129 , en date du 27 juin 1977 ---, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 ------ a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par son décret numéro 793-81* en date du 31 mars 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;
* et 460-81 du 18 février 1981

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..81... logements situés dans la Ville de ...Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 1750-52-54 De la Visitation;
- 1728 De la Visitation;
- 1701 Alexandre de Sève;
- 1605-07 Champlain;
- 1881 Montcalm;
- 2028-30 Wurtele;
- 3911 Coloniale;
- 4530 Henri-Julien;
- 3964 Rivard;
- 3876-78-80 De Mentana;
- 4535 Henri-Julien.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le premier avril 1979.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A QUEBEC CE 29ième JOUR DE

Avril 19 82

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A MONTRÉAL CE QUINZIÈME JOUR DE MARS

19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE onzième JOUR DE mars

19 82

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

de la Construction

426 - Larivière

N/D: 555-06-6546-097

ORG 3058
EI 1495

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29ième jour de avril mil neuf cent quatre-vingt-deux

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Me Jean-Luc Lesage respectivement directeur général - secrétaire de la Soc. dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 10129 * en date du 27 juin 1977 ici représentée par monsieur Jean Drapeau et monsieur Marc Boyer respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

* et l'article 97a de la charte de la Ville de Montréal

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ---- dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars ---------- 1982 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2118-76* à réaliser un ensemble d'habitation de quatorze (14) ---------- logements dans la Ville de Montréal;
*Modifié par 460-81 du 18 février 1981

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 1120,00$ ---- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 29 janvier 1982 --------- sous le numéro 3237402;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 10129 -- en date du 27 juin 1977 --à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 10129 , en date du 27 juin 1977 ---, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 -- du 4 mars 1982 ------a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par son décret numéro 793-82 * en date du 31 mars 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;
* et 460-81 du 18 février 1981

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..14... logements situés dans la Ville de ....Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 2191-93-95-97-99-2201-03-05-07-09-11-13-15-17 Visitation.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en déraut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Socié en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le premier janvier 1979.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A QUEBEC CE 29ième JOUR DE

Avril 19 82

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A MONTRÉAL CE QUINZIÈME JOUR DE MARS

19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE onzième JOUR DE mars

19 82.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Pierre Verschelden, directeur, service
de la Construction

S.H.Q. - PROPRIETAIRE

001 100 log.

CONTRAT D'EXPLOITATION

ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS

POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

ORG 30058

EI 1636

Convention signée en quatre copies ce vingt-cinquième jour de janvier mil neuf cent soixante-dix-neuf.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Monsieur André Dauphin----------et par Monsieur Jean-Luc Lesage ---------- respectivement membre et secrétaire ---------- ---------- dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 6 septembre 1978 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE";

et

La corporation municipale de LaSalle corps politique constituée par (2 George V le chapitre 73 des lois du Québec ou par lettres patentes en date de et portant le numéro en vertu de la loi) ici représentée par Gerald Raymond et par Jacqueline Giguère-Boyer respectivement Maire et Greffier dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 9 janvier 1979 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE";

et

L'Office municipal d'habitation de LaSalle corporation constituée par lettres patentes émises le 3 juillet 1978, enregistrées sous le numéro 1538-84, en vertu de l'article 55 de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Monsieur Maurice Gravel et par Madame Francine Fallis dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 3 janvier 1979 et ci-après appelée:

"L'OFFICE";

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le lieutenant-gouverneur en conseil en vertu de l'arrêté en conseil numéro 875-78 , à réaliser un programme d'habitation de 100 logements dans la municipalité de LaSalle ;

ATTENDU que la Municipalité s'est engagée par sa résolution numéro 14 en date du 9 janvier 1979 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation du programme d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE la Municipalité, par sa résolution numéro 14 en date du 9 janvier 1979 , a autorisé l'Office à administrer le programme d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 5-79 du 3 janvier 1979 a accepté d'administrer le projet pour le compte de la Société et a demandé, à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un programme d'habitation réalisé en vertu de la Loi de la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder à destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil numéro 875-78 en date du 22 mars 1978 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La Loi de la Société d'habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération et d'amortissement.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes, tel que la déterminera la Société.

d) "Coûts d'opération et d'amortissement": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation, telles que le déterminera la Société; elles comprennent notamment:

   a) l'administration
   b) l'exploitation
   c) l'entretien
   d) l'amélioration et modernisation
   e) l'achat de machinerie et d'équipement
   f) les taxes scolaires et municipales
   g) l'amortissement des immeubles.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du présent règlement, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- <u>Désignation des immeubles</u>

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent 100 logements situés dans la municipalité de LaSalle construits sur les lots suivants: 994-244

La subdivision DEUX CENT QUARANTE-QUATRE du lot NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE (994-244) du cadastre de la paroisse de Lachine.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation réalisés par elle à la demande de la municipalité et dont la Société est propriétaire.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon les priorités énumérées à l'article 28 du Règlement concernant l'habitation, et conformément aux directives que la Société donnera de temps en temps. Sujet à ce qui précède, l'ordre de priorité à respecter sera:

a) Toute personne ou famille recevant l'allocation - logement aux termes de la Loi.

b) Toute personne ou famille délogée par suite de la mise en oeuvre d'un programme réalisé en vertu de la Loi.

c) Toute personne ou famille délogée par suite d'expropriation par un organisme public.

d) Toute personne ou famille vivant dans des mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis à l'échelle de loyers de la Société approuvée par le lieutenant-gouverneur en conseil. Les bénéficiaires de l'aide sociale paieront en guise de loyer mensuel le montant convenu entre la Société et le ministère des affaires sociales et approuvé par le lieutenant-gouverneur en conseil. La Société informera, sans délai, la Municipalité et l'Office de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le lieutenant-gouverneur en conseil.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille ou les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

A) Au plus tard trois mois avant le début de chaque année financière de la Société, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, un budget distinct pour le présent programme d'habitation et en transmettre une copie à la municipalité. Le budget approuvé par la Société et modifié, le cas échéant, par cette dernière devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres programmes d'habitation appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de ces programmes d'habitations; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre son budget total avec les précisions que la Société exigera.

B) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société ou autorisées spécifiquement par la suite sur demande motivée dans chaque cas. La ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non ainsi autorisée. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société le plus tôt possible.

C) L'Office devra tenir une comptabilité et des comptes de banque séparés pour l'ensemble des programmes d'habitation appartenant à la Société.

D) L'Office doit, de plus, transmettre trimestriellement à la Société et à la municipalité, un état de ses revenus et dépenses concernant le programme et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

E) L'Office doit soumettre à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct des programmes d'habitation appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opérations et d'amortissement

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération et d'amortissement ne devront pas excéder:

a) les montants réellement payés ou encourus pour toute telle année à l'intérieur du budget approuvé par la Société.

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties ne se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace du projet de logements conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir le projet dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier le projet doit également être prévu au budget et recevoir l'approbation de la Société.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement de la Société concernant l'habitation.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus et contributions

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un surplus d'opération, ledit surplus devra apparaître comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

L'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignements en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'Office.

Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'Office, des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité.

19.- Vérification

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs au projet de logements qui appartient à la Société et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

20.- Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail de personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

21.- Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

22.- Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant les immeubles du programme et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

23.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la SOciété ne donne un avis préalable de 3 mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.

24.- Coopération

L'Office, ses agents et employés accorderont à la Société, ses agents et employés, leur plus entière collaboration à l'entière satisfaction de la Société, et notamment donneront accès sur les lieux en tout temps et fourniront sur demande tout rapport, document, copie ou information en leur possession ou sous leur contrôle. Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et avec toutes les précisions que la Société exigera.

L'Office s'engage à respecter toute directive qui pourra être émise de temps en temps par ou au nom de la Société pour la bonne exécution des présentes et la réalisation de ce qui en fait l'objet, même si cette directive a pour effet d'interpréter, d'aller au-delà ou de modifier une disposition des présentes.

25.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun, passés, présents ou futurs, des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) Toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre toute décision pour et au nom de l'Office que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur que la Société nommera;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A Québec --------- CE vingt-cinquième ----- JOUR DE janvier

---------- 19 79.

[redacted]

SIGNEE A LaSalle CE 19ème JOUR DE

janvier 19 79

[redacted]

Chantal Gagnon Greffier

SIGNEE A LaSalle CE 18e JOUR DE

janvier 19 79

L'Office de LaSalle

[redacted]

Témoins

Dominique St-Onge

Conrad Cormier, Vice-président

2.- La Société annule sa résolution numéro 8100 en date du 20 janvier 1975.

N/D: 555-06-0300

ORG 3058
EI 1803
002 102 log.

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 20ième jour de août mil neuf cent quatre-vingt un.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Monsieur Paul Angers et par Monsieur Gilles Lelièvre respectivement directeur général et directeur dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16 juillet 1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La corporation municipale de LaSalle corps politique constituée par (2 George V le chapitre 73 des lois du Québec ou par lettres patentes en date de et portant le numéro en vertu de la loi) ici représentée par Gerald Raymond et par Jacqueline Giguère-Boyer respectivement Maire et Greffier dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 28 juillet 19 81 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

et

L'Office municipal d'habitation de LaSalle corporation constituée par lettres patentes émises le 3 juillet 1978 , enregistrées sous le numéro 1538-84 , en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Maurice Gravel et par Conrad Cormier dûment sutorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 3 août 19 81 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2578 , à réaliser un ensemble d'habitation de 102 logements dans la municipalité de LaSalle ;

ATTENDU QUE la Municipalité s'est engagée par sa résolution numéro en date du 28 juillet 1981 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE la Municipalité, par sa résolution numéro en date du 28 juillet 1981, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro du 3 août 1981 a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par sa résolution numéro 534-78 en date du 12 juillet 1978, ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:
   a) l'administration
   b) l'exploitation
   c) l'entretien
   d) l'amélioration et modernisation
   e) l'achat de machinerie et d'équipement
   f) les taxes scolaires et municipales
   g) l'amortissement des immeubles.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent .102... logements situés dans la municipalité de ....LaSalle..... et sont connus comme suit: 994/481 (720 rue Gamelin)

(Indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

La subdivision QUATRE CENT QUATRE-VINGT-UN du lot NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE (994/481) du cadastre de la paroisse de Lachine

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon les priorités énumérées à l'article 28 du Règlement concernant l'habitation, et conformément aux directives que la Société donnera de temps en temps. Sujet à ce qui précède, l'ordre de priorité à respecter sera:

a) Toute personne ou famille recevant l'allocation - logement aux termes de la Loi;

b) Toute personne ou famille délogée par suite de la mise en oeuvre d'un programme réalisé en vertu de la Loi;

c) Toute personne ou famille délogée par suite d'expropriation par un organisme public;

d) Toute personne ou famille vivant dans des mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis à l'échelle de loyers de la Société approuvée par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement). Les bénéficiaires de l'aide sociale paieront en guise de loyer mensuel le montant convenu entre la Société et le ministère des affaires sociales et approuvé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement). La Société informera, sans délai, la Municipalité et l'Office de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement).

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la municipalité qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera.
La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la municipalité est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget doit être spécifiquement autorisée et par la municipalité et par la Société. La municipalité s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la municipalité le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la municipalité, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société.

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant.
Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement de la Société concernant l'habitation et à partir de la date établie par la Société.
La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Municipalité fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des hypothèques sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

L'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'Office.
Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et la municipalité copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La municipalité doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la municipalité après vérification.

20.- Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail de personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

21.- Conservation des documents

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

22.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.

De même la municipalité, sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la municipalité est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

23.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

[redacted]e effective des présentes

est convenu que les présentes prendront effet rétroac-
ement au 15 août 1980, date de la remise officielle du
jet no 555-06-6502-002 par la Société d'Habitation du
bec à l'Office Municipal d'Habitation de LaSalle.

SIGNEE A Québec CE 20e JOUR DE août 19 81

[redacted]

SIGNEE A LaSalle CE 5ème JOUR DE août 19 81

LA MUNICIPALITE DE LaSalle

[redacted]

SIGNEE A LaSalle CE 10ème JOUR DE août 19 81

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE LaSalle

[redacted]

003 48 log.

ORG 3058
EI 1967

SHQ - PROPRIETAIRE
MUNICIPALITE: Ville de LaSalle
NOTRE REFERENCE: 555-06-65340-003

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée ce 12ième jour du mois de mars mil neuf cent quatre-vingt-cinq.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La corporation municipale de la Ville de LaSalle, corps politique dûment constitué, ici représentée par monsieur Michel Leduc et madame Jacqueline Giguère, dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 22 octobre 1984 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET

L'office municipal d'habitation de la Ville de LaSalle, dûment constitué, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représenté par messieurs Conrad Cormier et Guy Robert, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 17 octobre 1984 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1979-78 et ses modifications, à réaliser un ensemble d'habitation de 48 logements dans la municipalité de la Ville de LaSalle et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la municipalité et l'office concernés;

ATTENDU QUE la municipalité:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 22 octobre 1984, à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'office municipal d'habitation, par une résolution datée du 17 octobre 1984, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

. . . 3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du règlement sur l'Habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 354-84 en date du 24 mai 1984, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

. . . 4

d) "Coûts d'opération": toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment:

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique: "Toute personne ou famille dont le revenu, selon le règlement sur la Location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'Annexe "A" du règlement sur la Rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 48 logements et est situé dans la municipalité de la Ville de LaSalle au(x) numéro(s) civique(s)

265, 267, 309, 311, 333, 335, 355 et 357 rue Des Oblats

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

Lots 948-75, 948-76, 948-77, 948-78 du cadastre de la paroisse de Lachute.

3. Le Mandat

La Société confie à l'office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire.

4. Eligibilité et priorité de location

L'office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

Sujet à ce qui précède, l'office offrira en location les susdits logements de façon prioritaire aux résidants de la municipalité; toutefois, au cas de vacance et/ou d'insuffisance de demande d'admission, l'office devra alors mettre le ou les logements vacants à la disposition de toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique résidant à l'extérieur des limites de la municipalité.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la Location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la municipalité et l'office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

. . . 7

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'office et la municipalité qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'office pour les fins des présentes.

Si l'office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la municipalité est impliquée dans ces programmes.

b) L'office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget doit être spécifiquement autorisée et par la municipalité et par la Société. La municipalité s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la municipalité le plus tôt possible.

c) L'office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'office transmettra à la Société et à la municipalité, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'office soumettra à la Société et à la municipalité, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

. . . 10

13. Entretien et amélioration

L'office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'Habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La municipalité fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'ensemble d'habitation.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'office pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

. . . 11

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

L'office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'ensemble d'habitation aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la municipalité pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'office relatifs à l'ensemble d'habitation.

. . . 12

L'office fournira à la Société et la municipalité copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigés par la Société.

La municipalité doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'office et la Société s'engage à faire rapport à la municipalité après vérification.

20. Conservation des documents

L'office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date de prise de possession par la Société de la ou des bâtisses érigées sur l'immeuble ci-dessus désigné, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la municipalité et à l'office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

. . . 13

De même la municipalité, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la municipalité est augmenté par une modification à la loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la municipalité et à l'office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'office et à la municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

. . . 14

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'office toute décision que l'office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

. . . 15

SIGNEE A QUEBEC CE 12ième JOUR DE mars 1985.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A Lasalle CE 14e

JOUR DE décembre 1984

LA MUNICIPALITE DE

[redacted]

TEMOIN

Jacqueline Giguère

SIGNEE A LASALLE CE 12ième

JOUR DE DECEMBRE 1984.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE

[redacted]

TEMOIN

Guy Robert

ORG 3058

SHQ - PROPRIETAIRE

MUNICIPALITE: Lasalle
NOTRE REFERENCE: 555-06-65340-004 (02740) EI

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée ce neuvième ---------- jour du mois de août ---------mil neuf cent quatre-vingt-huit

ENTRE

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général de la gestion des Programmes et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Corporation municipale de Lasalle, corps politique dûment constitué, ici représentée par Michel Leduc, maire et Jacqueline Giguère, greffier, dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 11 avril 1988, et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

. . . 2

ET

L'Office municipal d'habitation de Lasalle, dûment constitué, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représenté par Conrad Cormier, président et Jeanne Leroux, vice-présidente, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 23 mars 1988, et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 2086-84 et ses modifications, à réaliser un ensemble d'habitations de 32 logements dans la municipalité de Lasalle, et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la municipalité et l'office concernés;

ATTENDU QUE la municipalité:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 11 avril 1988, à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitations réalisé par la Société;

b) a autorisé l'office à administrer l'ensemble d'habitations réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office municipal d'habitation, par une résolution datée du 23 mars 1988, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitations pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

. . . 3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du règlement sur l'Habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitations réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 88-046, en date du 2 février 1988, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

. . . 4

d) "Coûts d'opération": toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment:

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le règlement sur la Location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982 et des modifications subséquentes, ne lui permet pas de louer un logement correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

. . . 5

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 32 logements et est situé dans la municipalité de Lasalle, au(x) numéro(s) civique(s)

371, 391, 411 rue des Oblats

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

3. Le Mandat

La Société confie à l'office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire.

4. Eligibilité et priorité de location

L'office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

. . . 6

Sujet à ce qui précède, l'office offrira en location les susdits logements de façon prioritaire aux résidants de la municipalité; toutefois, au cas de vacance et/ou d'insuffisance de demande d'admission, l'office devra alors mettre le ou les logements vacants à la disposition de toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique résidant à l'extérieur des limites de la municipalité.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la Location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la municipalité et l'office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

. . . 7

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'office et la municipalité qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'office pour les fins des présentes.

Si l'office administre d'autres ensembles d'habitations lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitations; si l'office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitations avec les précisions que la Société exigera.

. . . 8

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la municipalité est impliquée dans ces programmes.

b) L'office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget doit être spécifiquement autorisée et par la municipalité et par la Société. La municipalité s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la municipalité le plus tôt possible.

c) L'office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitations qu'il administre.

d) L'office transmettra à la Société et à la municipalité un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitations et couvrant les périodes se terminant les 30 avril et 31 août de chaque année sur les formulaires prévus à cet effet.

e) L'office soumettra à la Société et à la municipalité, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'office et si l'office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitations lui appartenant ou appartenant à la Société.

. . . 9

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitations conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

. . . 10

13. Entretien et amélioration

L'office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitations dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitations doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'Habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La municipalité fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'ensemble d'habitations.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'office pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

. . . 11

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

L'office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'ensemble d'habitations aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la municipalité pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'office relatifs à l'ensemble d'habitations.

. . . 12

L'office fournira à la Société et la municipalité copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigés par la Société.

La municipalité doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'office et la Société s'engage à faire rapport à la municipalité après vérification.

20. Conservation des documents

L'office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation conformément aux exigences du recueil des délais de conservation transmis par la Société.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date de prise de possession par la Société de la ou des bâtisses érigées sur l'immeuble ci-dessus désigné, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la municipalité et à l'office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

. . . 13

De même la municipalité, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la municipalité est augmenté par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la municipalité et à l'office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'office et à la municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

. . . 14

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'office toute décision que l'office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

. . . 15

SIGNEE A QUEBEC CE 9e JOUR DE août 19 88

[redacted]

SIGNEE A Lasalle CE 4e

JOUR DE août 19 88

LA MUNICIPALITE de Lasalle

[redacted]

Jacqueline Grguère

SIGNEE A Lasalle CE 4e

JOUR DE août 19 88

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION de Lasalle

[redacted]

9190058TS

ORG 3058

EI 3032

SHQ - PROPRIETAIRE

MUNICIPALITE: LaSalle

Notre référence: 555-06-65340-005

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée ce 12e jour du mois de février mil neuf cent quatre-vingt-treize.

ENTRE

La Société d'habitation du Québec, corporation créé par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jean-Pierre Jobin, directeur général de la Gestion des programmes, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décrêt numéro 1624-88 du 26 octobre 1988), et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Corporation municipale de LaSalle, corps politique dûment constitué, ici représentée par Michel Leduc et Nicole Herby dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 14 septembre 1992 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET

L'Office municipal d'habitation de LaSalle dûment constitué, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représenté par Jean-Guy Desrochers et Françoise Cousineau dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 22 juin 1992, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décrêt numéro 1452-87 et ses modifications, à réaliser un ensemble d'habitations de 29 logements dans la municipalité de LaSalle et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la municipalité et l'office concernés;

ATTENDU QUE la municipalité:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 14 septembre 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'office à administrer l'ensemble d'habitations réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'office municipal d'habitation, par une résolution datée du 22 juin 1992, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitations pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c.S-8, r.3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitations réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 91-192 en date du 17 décembre 1991, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expression suivants signifient:

a) "loi": La Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8);

b) "déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération;

c) "revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné;

d) "coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment:

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décrêt numéro 256-82 du 8 février 1982 et des modifications subséquentes), ne lui permet pas de louer un logement correspondant à ses besoins;

f) "année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement;

g) "immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses;

h) tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) l'immeuble, objet des présentes, comprend 29 logements et est situé dans la municipalité de LaSalle, aux numéros civiques: 0171, Rue Jean Milot

b) cet immeuble est connu et désigné comme:

3. Le mandat

La Société confie à l'office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci les immeubles d'habitations décrits ci-haut et dont elle est propriétaire.

4. Eligibilité et priorité de location

L'office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la Loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

Sujet à ce qui précède, l'office offrira en location les susdits logements de façon prioritaire aux résidents de la municipalité; toutefois, au cas de vacance et/ou d'insuffisance de demande d'admission, l'office devra alors mettre le ou les logements vacants à la disposition de toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique résidant à l'extérieur des limites de la municipalité.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la municipalité et l'office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'office se conformera aux directives de la Société

concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début de chaque année financière, l'office doit transmettre à la Société, pour approbation, un budget distinct pour le présent ensemble d'habitations, budget qui aura préalablement été approuvé par la municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'office et la municipalité qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'office pour les fins des présentes;

Si l'office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitations; si l'office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitations avec les précisions que la Société exigera;

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutantis" dans le cas où la municipalité est impliquée dans ces programmes;

b) L'office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget doit être spécifiquement autorisée et par la municipalité et par la Société. La municipalité s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la municipalité le plus tôt possible;

c) L'office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitations qu'il administre;

d) L'office transmettra à la Société et à la municipalité un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitations et couvrant les périodes se terminant les 30 avril et 31 août de

chaque année sur les formulaires prévus à cet effet;

e) L'office soumettra à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'office et si l'office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitations lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitations conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitations dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitations doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La municipalité fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractées par la Société pour la réalisation de l'ensemble d'habitations.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'office pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaitre comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

L'office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignements en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'ensemble d'habitations aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la municipalité pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, régistres, données et autres documents de l'office relatifs à l'ensemble d'habitations.

L'office fournira à la Société et la municipalité copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigés par la Société.

La municipalité doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'office et la Société s'engage à faire rapport à la municipalité après vérification.

20. Conservation des documents

L'office doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation conformément aux exigences du recueil des délais de conservation transmis par la Société.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date de prise de possession par la Société de la ou des bâtisses érigées sur l'immeuble ci-dessus désigné, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la municipalité et à l'office un avis préalable de trois mois

au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante ans.

De même la municipalité, sur avis préalable de trois mois donné à la Société et à l'office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la municipalité est augmenté par une modification à la loi ou aux règlements de la Société.

22. Défaut de l'office

Sur défauts de l'office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur un avis donné à la municipalité et à l'office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'office et à la municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'office toute décision que l'office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 12e JOUR DE février 19 93.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A LASALLE CE 6e JOUR DE janvier 1993.

LA MUNICIPALITE DE LASALLE

[redacted]

Témoin

SIGNEE A LASALLE CE 17e JOUR DE décembre 1992

L'OFFICE DE LASALLE

[redacted]

ORG 3058

SHQ - PROPRIÉTAIRE

MUNICIPALITÉ: LaSalle

Notre référence: 03088 (006) EI

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DÉFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée ce 20e jour du mois de mars mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

ENTRE

Société d'habitation du Québec, corporation instituée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIÉTÉ"

ET

La municipalité de LaSalle, corps politique dûment constitué, ici représentée par Michel Leduc et Nicole Herby dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 12 décembre 1994, ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITÉ"

ET

L'Office municipal d'habitation de LaSalle, corporation dûment constituée en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représenté par Roger Vaillancourt et Cathy Bélanger dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 14 décembre 1994, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

COPIE
CONFORME

LESQUELS DÉCLARENT CE QUI SUIT:

DÉCLARATIONS

La Société a été autorisée par le gouvernement, en vertu du décret numéro 520-92 et ses modifications, à réaliser un immeuble d'habitation de 30 logements dans la municipalité de LaSalle et à signer une convention d'exploitation avec la Municipalité et un office municipal d'habitation pour son administration;

La Municipalité, par sa résolution 94-1483 en date du 12 décembre 1994, s'est engagée à défrayer 10% du déficit d'exploitation des logements réalisés par la Société sur son territoire;

L'Office, par sa résolution numéro 94-12-15 en date du 14 décembre 1994, a accepté d'administrer les logements réalisés par la Société sur le territoire de la Municipalité et demandé à cette fin que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Municipalité pour défrayer le coût d'exploitation de ces logements;

En vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c.S-8, r.3), la Société et tout organisme qui administre un immeuble d'habitation réalisé en vertu de la Loi, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère de l'immeuble, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement, du contrôle et de la vérification par la Société.

CES DÉCLARLATIONS FAITES, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT:

1. **DÉFINITIONS**

Pour les fins des présentes, à moins que le contexte n'impose un sens différent, on entend par :

a) «année financière»: l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement;

b) «coûts d'opération»: toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation; elles comprennent notamment:

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;

6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

c) «déficit d'exploitation»: la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération;

d) «immeuble»: le terrain et les logements érigés sur celui-ci, appartenances et dépendances;

e) «loi»: la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8);

f) «ménage à faible revenu ou à revenu modique»: toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique (S-8, r.1.3) et ses modifications subséquentes, ne lui permet pas de louer un logement correspondant à ses besoins;

g) «règlement» : tout règlement adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec;

h) «revenus bruts»: tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

2. **DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE**

a) l'immeuble, objet des présentes, comprend 30 logements et porte l'adresse civique suivante : 1580, Rue Shevchenko

b) il est connu et désigné comme:

3. **LE MANDAT**

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer l'immeuble d'habitation décrit ci-haut dont elle est propriétaire, selon les prescriptions du Guide de gestion à l'usage des offices municipaux d'habitation.

L'Office ne pourra déléguer son mandat sans le consentement de la Société.

4. **ÉLIGIBILITÉ ET PRIORITÉ DE LOCATION**

L'Office attribuera et louera à des ménages à faible revenu ou à revenu modique l'immeuble d'habitation ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société.

Sujet à ce qui précède, l'Office offrira en location ces logements de façon prioritaire aux résidents de la

Municipalité; au cas d'inoccupation ou d'insuffisance de la demande, l'Office devra appliquer les prescriptions du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (S-8, r.1.1.1) et ses modifications.

5. **MONTANT DU LOYER**

Les montants de loyer seront ceux établis par le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique et ses modifications.

6. **CONDITIONS ET NORMES D'OCCUPATION**

L'Office ne pourra imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux règlements pris par la Société ou approuvés par elle.

7. **BAIL**

Tout bail devra être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. **PARTICIPATION DES LOCATAIRES**

L'Office devra prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. **VÉRIFICATION DU REVENU ET DE LA COMPOSITION DE LA FAMILLE**

L'Office devra faire une vérification du revenu et de la composition du ménage avant l'attribution d'un logement, à chaque renouvellement de bail et, le cas échéant, à toute époque déterminée par les directives de la Société et conformément à celles-ci.

10. **BUDGETS ET ÉTATS FINANCIERS**

a) Au plus tard trois mois avant le début de chaque année financière, l'Office devra transmettre à la Société, pour approbation, le budget de l'immeuble distinct de celui de tout autre immeuble administré par l'Office; ce budget devra avoir préalablement été approuvé par la Municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle jugera opportune et, le cas échéant, et en informera l'Office et la municipalité.

Ceux-ci pourront faire des représentations à la Société, mais la décision finale appartiendra à celle-ci. Le budget approuvé par la Société deviendra le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il devra de plus transmettre un budget consolidé de tous ces immeubles; si l'Office a d'autres activités, il devra également transmettre le budget distinct de celles-ci avec les précisions que la Société exigera, le cas échéant.

b) L'Office ne pourra effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors du budget devra être spécifiquement et préalablement autorisée par la Municipalité et par la Société. La Municipalité défrayera toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office devra aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget.

Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Municipalité le plus tôt possible; si l'urgence n'est pas démontrée à la satisfaction de la Société ou que la dépense excède ce qui aurait pu être autorisé si la demande avait été faite avant l'engagement, la Municipalité devra assumer, selon le cas, la dépense non urgente ou le dépassement.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Municipalité un état des revenus et dépenses de l'immeuble, couvrant la période se terminant le 31 août de chaque année sur les formulaires prévus à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé des revenus et dépenses de l'immeuble, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si celui-ci a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. IDENTIFICATION DES COÛTS D'OPÉRATION

Pour déterminer la participation de la Société et de la Municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération reconnus ne pourront excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société; aucun coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne pourra être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties ne se soient entendues au préalable à son sujet; aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

b) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

12. ADMINISTRATION

L'Office devra assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société.

13. ENTRETIEN ET AMÉLIORATION

L'Office devra prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble d'habitation dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'immeuble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. SUBVENTION À L'EXPLOITATION

La Société et la Municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour défrayer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation selon les pourcentages prévus à ce règlement et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date et les modalités des versements ou avances, seront établies par la Société. La Municipalité fera ses versements trimestriellement et à l'avance.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractées pour la réalisation de l'immeuble.

15. SOLDE DES SUBVENTIONS

Le paiement du solde des subventions non versées à l'Office pour une année sera effectué par la Société et la Municipalité après approbation par la Société

des états financiers certifiés. De même, tout trop versé devra être retourné à la Société et à la Municipalité, le cas échéant, en même temps que les états financiers exigés en vertu de l'alinéa e) de l'article 10.

16. **PROFITS**

Si un exercice financier se solde par un profit, celui-ci sera réparti entre la Société et la Municipalité en proportion de leur participation respective aux subventions à l'exploitation.

17. **ÉVALUATION MUNICIPALE ET TAXATION DE L'IMMEUBLE**

L'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Municipalité concernant l'évaluation de l'immeuble pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants de l'immeuble.

18. **DESTRUCTION**

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Municipalité et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à partir de la date que la Société déterminera, après consultation avec la Municipalité et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation estimé pour tenir compte seulement de la portion de l'année durant laquelle l'immeuble d'habitation aura été exploité.

19. **VÉRIFICATION ET CONTRÔLE**

La Société et la Municipalité pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, régistres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'immeuble.

L'Office fournira à la Société et à la Municipalité copie de ses règlements, des procès-verbaux de ses réunions et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être faite en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigés par la Société.

La Municipalité devra porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la

Municipalité après vérification.

20. **CONSERVATION DES DOCUMENTS**

L'Office devra conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation conformément aux exigences du Calendrier de conservation transmis par la Société.

21. **ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE DES PRÉSENTES**

Les parties conviennent que la présente convention prendra effet à compter de la date de prise de possession par la Société de l'immeuble ci-dessus désigné, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante ans, à moins que la Société ne donne à la Municipalité et à l'Office un avis de trois mois au contraire.

De même la Municipalité, sur avis de trois mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de sa contribution au déficit d'exploitation est augmenté par une modification à la loi ou aux règlements pris en vertu de celle-ci.

22. **DÉFAUT DE L'OFFICE**

Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur un avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion ne pourra avoir lieu sans un avis écrit d'au moins dix jours. L'avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien, le cas échéant.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition, et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué et l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué.

SIGNÉE A QUÉBEC CE 20e JOUR DE Mars 1995.

LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

[redacted]

SIGNÉE A LASALLE CE 3e JOUR DE février 1995.

LA MUNICIPALITÉ DE LASALLE

[redacted]

SIGNÉE A LASALLE CE 2e JOUR DE février 1995.

L'OFFICE DE LASALLE

[redacted]

ORG 3058

SHQ - PROPRIÉTAIRE

MUNICIPALITÉ: LaSalle

Notre référence: 03310 (007) ET

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DÉFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée ce 8e jour du mois de juin mil neuf cent quatre-vingt-quatorze.

ENTRE

Société d'habitation du Québec, corporation instituée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIÉTÉ"

ET

La municipalité de LaSalle, corps politique dûment constitué, ici représentée par Michel Leduc et Nicole Herby dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 28 février 1994, ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITÉ"

ET

L'Office municipal d'habitation de LaSalle, corporation dûment constituée en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représenté par Jean-Guy Desrochers et Françoise Cousineau dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 1er mars 1994, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

LESQUELS DÉCLARENT CE QUI SUIT:

DÉCLARATIONS

La Société a été autorisée par le gouvernement, en vertu du décret numéro 520-92 et ses modifications, à réaliser un immeuble d'habitation de 32 logements dans la municipalité de LaSalle et à signer une convention d'exploitation avec la Municipalité et un office municipal d'habitation pour son administration;

La Municipalité, par sa résolution 94-225 en date du 28 février 1994, s'est engagée à défrayer 10% du déficit d'exploitation des logements réalisés par la Société sur son territoire;

L'Office, par sa résolution numéro 94-CM-450 en date du 1er mars 1994, a accepté d'administrer les logements réalisés par la Société sur le territoire de la Municipalité et demandé à cette fin que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Municipalité pour défrayer le coût d'exploitation de ces logements;

En vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c.S-8, r.3), la Société et tout organisme qui administre un immeuble d'habitation réalisé en vertu de la Loi, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère de l'immeuble, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement, du contrôle et de la vérification par la Société.

CES DÉCLARLATIONS FAITES, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT:

1. **DÉFINITIONS**

Pour les fins des présentes, à moins que le contexte n'impose un sens différent, on entend par :

a) «année financière»: l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement;

b) «coûts d'opération»: toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation; elles comprennent notamment:

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;

6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

c) «déficit d'exploitation»: la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération;

d) «immeuble»: le terrain et les logements érigés sur celui-ci, appartenances et dépendances;

e) «loi»: la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8);

f) «ménage à faible revenu ou à revenu modique»: toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique (S-8, r.1.3) et ses modifications subséquentes, ne lui permet pas de louer un logement correspondant à ses besoins;

g) «règlement» : tout règlement adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec;

h) «revenus bruts»: tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

2. **DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE**

a) l'immeuble, objet des présentes, comprend 32 logements et porte l'adresse civique suivante : 9576, rue Jean Milot

b) il est connu et désigné comme:

3. **LE MANDAT**

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer l'immeuble d'habitation décrit ci-haut dont elle est propriétaire, selon les prescriptions du Guide de gestion à l'usage des offices municipaux d'habitation.

L'Office ne pourra déléguer son mandat sans le consentement de la Société.

4. **ÉLIGIBILITÉ ET PRIORITÉ DE LOCATION**

L'Office attribuera et louera à des ménages à faible revenu ou à revenu modique l'immeuble d'habitation ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société.

Sujet à ce qui précède, l'Office offrira en location ces logements de façon prioritaire aux résidents de la

Municipalité; au cas d'inoccupation ou d'insuffisance de la demande, l'Office devra appliquer les prescriptions du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (S-8, r.1.1.1) et ses modifications.

5. **MONTANT DU LOYER**

Les montants de loyer seront ceux établis par le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique et ses modifications.

6. **CONDITIONS ET NORMES D'OCCUPATION**

L'Office ne pourra imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux règlements pris par la Société ou approuvés par elle.

7. **BAIL**

Tout bail devra être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. **PARTICIPATION DES LOCATAIRES**

L'Office devra prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. **VÉRIFICATION DU REVENU ET DE LA COMPOSITION DE LA FAMILLE**

L'Office devra faire une vérification du revenu et de la composition du ménage avant l'attribution d'un logement, à chaque renouvellement de bail et, le cas échéant, à toute époque déterminée par les directives de la Société et conformément à celles-ci.

10. **BUDGETS ET ÉTATS FINANCIERS**

a) Au plus tard trois mois avant le début de chaque année financière, l'Office devra transmettre à la Société, pour approbation, le budget de l'immeuble distinct de celui de tout autre immeuble administré par l'Office; ce budget devra avoir préalablement été approuvé par la Municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle jugera opportune et, le cas échéant, et en informera l'Office et la municipalité.

Ceux-ci pourront faire des représentations à la Société, mais la décision finale appartiendra à celle-ci. Le budget approuvé par la Société deviendra le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il devra de plus transmettre un budget consolidé de tous ces immeubles; si l'Office a d'autres activités, il devra également transmettre le budget distinct de celles-ci avec les précisions que la Société exigera, le cas échéant.

b) L'Office ne pourra effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors du budget devra être spécifiquement et préalablement autorisée par la Municipalité et par la Société. La Municipalité défrayera toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office devra aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget.

Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Municipalité le plus tôt possible; si l'urgence n'est pas démontrée à la satisfaction de la Société ou que la dépense excède ce qui aurait pu être autorisé si la demande avait été faite avant l'engagement, la Municipalité devra assumer, selon le cas, la dépense non urgente ou le dépassement.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Municipalité un état des revenus et dépenses de l'immeuble, couvrant la période se terminant le 31 août de chaque année sur les formulaires prévus à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé des revenus et dépenses de l'immeuble, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si celui-ci a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. IDENTIFICATION DES COÛTS D'OPÉRATION

Pour déterminer la participation de la Société et de la Municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération reconnus ne pourront excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société; aucun coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne pourra être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties ne se soient entendues au préalable à son sujet; aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

b) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

12. **ADMINISTRATION**

L'Office devra assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société.

13. **ENTRETIEN ET AMÉLIORATION**

L'Office devra prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble d'habitation dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'immeuble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. **SUBVENTION À L'EXPLOITATION**

La Société et la Municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour défrayer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation selon les pourcentages prévus à ce règlement et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date et les modalités des versements ou avances, seront établies par la Société. La Municipalité fera ses versements trimestriellement et à l'avance.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractées pour la réalisation de l'immeuble.

15. **SOLDE DES SUBVENTIONS**

Le paiement du solde des subventions non versées à l'Office pour une année sera effectué par la Société et la Municipalité après approbation par la Société

des états financiers certifiés. De même, tout trop versé devra être retourné à la Société et à la Municipalité, le cas échéant, en même temps que les états financiers exigés en vertu de l'alinéa e) de l'article 10.

16. **PROFITS**

Si un exercice financier se solde par un profit, celui-ci sera réparti entre la Société et la Municipalité en proportion de leur participation respective aux subventions à l'exploitation.

17. **ÉVALUATION MUNICIPALE ET TAXATION DE L'IMMEUBLE**

L'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Municipalité concernant l'évaluation de l'immeuble pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants de l'immeuble.

18. **DESTRUCTION**

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Municipalité et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à partir de la date que la Société déterminera, après consultation avec la Municipalité et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation estimé pour tenir compte seulement de la portion de l'année durant laquelle l'immeuble d'habitation aura été exploité.

19. **VÉRIFICATION ET CONTRÔLE**

La Société et la Municipalité pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, régistres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'immeuble.

L'Office fournira à la Société et à la Municipalité copie de ses règlements, des procès-verbaux de ses réunions et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être faite en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigés par la Société.

La Municipalité devra porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la

Municipalité après vérification.

20. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office devra conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation conformément aux exigences du Calendrier de conservation transmis par la Société.

21. ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE DES PRÉSENTES

Les parties conviennent que la présente convention prendra effet à compter de la date de prise de possession par la Société de l'immeuble ci-dessus désigné, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante ans, à moins que la Société ne donne à la Municipalité et à l'Office un avis de trois mois au contraire.

De même la Municipalité, sur avis de trois mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de sa contribution au déficit d'exploitation est augmenté par une modification à la loi ou aux règlements pris en vertu de celle-ci.

22. DÉFAUT DE L'OFFICE

Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur un avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion ne pourra avoir lieu sans un avis écrit d'au moins dix jours. L'avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien, le cas échéant.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition, et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué et l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué.

SIGNÉE A QUÉBEC CE 8e JOUR DE juin 1994.

LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

[redacted]

SIGNÉE A LASALLE CE 4e JOUR DE mai 19__.

LA MUNICIPALITÉ DE LASALLE

[redacted]

SIGNÉE A LASALLE CE 27e JOUR DE avril 1994.

L'OFFICE DE LASALLE

[redacted]

ORG 3058
EI 01378

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

N/D:

Habitation Marie-Rollet
NO: (O.M.H.M.) 529

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce
jour du mois de mil neuf cent quatre-vingt-quatre

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 19 83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et par monsieur Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 23 janvier 1984 19 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

APPROUVE PAR:

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Daoust et par monsieur Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 18 avril 1985 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 759-81 à réaliser un ensemble d'habitation de 76 logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 23 janvier 1984 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 18 avril 1985 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 435-84 en date du 20 juin 1984 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. <u>Définitions</u>

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

APPROUVE PAR:

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon ron limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 76 logements et est situé dans la Ville de Montréal au(x) numéro(s) civique(s) : 6556, 26e avenue

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

les lots 192-796 à 192-800, 192-801-1, 192-828 à 192-832, 192-833-1, P192-795, P192-823-1, P192-827 des plans et livre de renvoi du cadastre officiel du Village de la Côte de la Visitation.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

/15

SIGNEE A QUEBEC CE 28 JOUR DE MAI 19 85

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE vingt et unième (21e)

JOUR DE juin 19 85

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 22

JOUR DE MAI 19 85

[redacted]

TÉMOIN

administrateur

ORG 3058
EI 1226

1555-65-76-071
Montmorency

CONVENTION D'EXPLOITATION

D 2

Convention signée en quatre copies

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Monsieur Conrad Hébert, membre et par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 2 septembre 19 75 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par Jean Drapeau et par Me Marc Boyer, c.r., respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 28 juin 19 74 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Fernand Denis, Trésorier, autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 16 février 19 76 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4792 du 31 juillet 19 74 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre soixante-dix-huit (78) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 8508 du 3 juillet 19 75;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 3143-75 du 23 juillet 19 75;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 1145 du 16 février 19 76 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 3143-75 du 23 juillet 19 75, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f). L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend soixante-dix-huit (78) logements situés dans la municipalité de Montréal, [redacted] savoir: -

un emplacement situé à l'est de la rue Richmond entre les rues Grand Trunk et Centre. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme, notaire, en date du 7 octobre 1975 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2639804.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus ne s'applique.

Signé à Québec ce quinzième

jour de avril 19 76

[redacted]

témoins:

Signé à montréal ce 7ème

jour de avril 19 76

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt-quatrième

jour de mars 19 76

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

ORG 3058

SHQ - PROPRIETAIRE

MUNICIPALITE: Montréal-est
NOTRE REFERENCE: 555-06-65160-001 (02373) EI

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée ce Septième — jour du mois de juillet — mil neuf cent quatre-vingt-six.

ENTRE

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général de la gestion des Programmes et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La corporation municipale de Montréal-est, corps politique dûment constitué, ici représentée par Yvon Labrosse, maire et André Lesage, greffier, dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 5 mai 1986, et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

. . . 2

ill

ET

L'office municipal d'habitation de Montréal-est, dûment constitué, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représenté par Micheline Gagnon, présidente et André Lesage, secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 29 avril 1986, et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 902-83, et ses modifications, à réaliser un ensemble d'habitation de 20 logements dans la municipalité de Montréal-est, et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la municipalité et l'office concernés;

ATTENDU QUE la municipalité:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 5 mai 1986, à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'office municipal d'habitation, par une résolution datée du 29 avril 1986, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

. . . 3

ll AR

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du règlement sur l'Habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 742-85, en date du 27 novembre 1985, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

. . . 4

d) "Coûts d'opération": toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment:

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique: "Toute personne ou famille dont le revenu, selon le règlement sur la Location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du règlement sur la Rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

. . . 5

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 20 logements et est situé dans la municipalité de Montréal-est, au(x) numéro(s) civique(s)

4, rue Providence

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

Lot 462
Cadastre de la paroisse de Pointe-aux-Trembles

3. Le Mandat

La Société confie à l'office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire.

4. Eligibilité et priorité de location

L'office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

. . . 6

Sujet à ce qui précède, l'office offrira en location les susdits logements de façon prioritaire aux résidants de la municipalité; toutefois, au cas de vacance et/ou d'insuffisance de demande d'admission, l'office devra alors mettre le ou les logements vacants à la disposition de toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique résidant à l'extérieur des limites de la municipalité.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la Location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la municipalité et l'office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

. . . 7

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'office et la municipalité qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'office pour les fins des présentes.

Si l'office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera.

. . . 8

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la municipalité est impliquée dans ces programmes.

b) L'office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget doit être spécifiquement autorisée et par la municipalité et par la Société. La municipalité s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la municipalité le plus tôt possible.

c) L'office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'office transmettra à la Société et à la municipalité, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'office soumettra à la Société et à la municipalité, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'office et si l'office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

. . . 10

13. Entretien et amélioration

L'office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'Habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La municipalité fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'ensemble d'habitation.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'office pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

. . . 11

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

L'office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'ensemble d'habitation aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la municipalité pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'office relatifs à l'ensemble d'habitation.

. . . 12

L'office fournira à la Société et la municipalité copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigés par la Société.

La municipalité doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'office et la Société s'engage à faire rapport à la municipalité après vérification.

20. Conservation des documents

L'office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date de prise de possession par la Société de la ou des bâtisses érigées sur l'immeuble ci-dessus désigné, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la municipalité et à l'office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

. . . 13

LL/dr

De même la municipalité, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la municipalité est augmenté par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la municipalité et à l'office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'office et à la municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

. . . 14

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'office toute décision que l'office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

. . . 15

SIGNEE A QUEBEC CE 7e JOUR DE Juillet 1986

[redacted]

TEMOIN Me Jean-Luc Lesage

SIGNEE A MONTREAL-EST CE 3e

JOUR DE JUILLET 19 86

LA MUNICIPALITE:

[redacted]

TEMOIN André Lesage

SIGNEE A MONTREAL-EST CE 3e

JOUR DE JUILLET 1986

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

[redacted]

TEMOIN André Lesage

555-06-6554-003

S.H.Q. - PROPRIETAIRE

ORG 3058

EI 1808

CONTRAT D'EXPLOITATION

ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS

POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce ~~25ième~~ vingt-cinquième jour de ~~avril~~ mai mil neuf cent soixante-dix-neuf (1979).

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par André Dauphin et par Jean-Luc Lesage respectivement membre et secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 6 septembre 1978 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE";

et

La corporation municipale de Montréal-Nord corps politique constituée par (Loi V, Geo. V le chapitre 108 des lois du Québec sanctionnée le 5 mars 1915 ou par lettres patentes en date de et portant le numéro en vertu de la loi) ici représentée par M. Yves Ryan et par Aline Ouimet, respectivement maire et greffier dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 24 avril 1979 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE";

et

L'Office municipal d'habitation de Montréal-Nord corporation constituée par lettres patentes émises le 15 décembre 1972, , enregistrées sous le numéro 1536/56 ; en vertu de l'article 55 de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Ernest Chartrand, président, et par M. Jean Themens, secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 20 avril 1978 et ci-après appelée:

"L'OFFICE";

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le lieutenant-gouverneur en conseil en vertu de l'arrêté en conseil numéro 3664/77 , à réaliser un programme d'habitation de 124 logements dans la municipalité de Montréal-Nord ;

ATTENDU que la Municipalité s'engage ~~s'est engagée par sa résolution numéro ---------- en date du~~ à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation du programme d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE la Municipalité, par sa résolution numéro en date du 24 janvier 1978 , a autorisé l'Office à administrer le programme d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro du 20 avril 1978 a accepté d'administrer le projet pour le compte de la Société et a demandé, à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un programme d'habitation réalisé en vertu de la Loi de la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder à destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil numéro 3664/77 en date du 2 novembre 1977 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La Loi de la Société d'habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération et d'amortissement.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes, tel que la déterminera la Société.

d) "Coûts d'opération et d'amortissement": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation, telles que le déterminera la Société; elles comprennent notamment:

   a) l'administration
   b) l'exploitation
   c) l'entretien
   d) l'amélioration et modernisation
   e) l'achat de machinerie et d'équipement
   f) les taxes scolaires et municipales
   g) l'amortissement des immeubles.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du présent règlement, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- <u>Désignation des immeubles</u>

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent logements situés dans la municipalité de Montréal-Nord construits sur les lots suivants:

nº civique 6800 boulevard Gouin est, Montréal-Nord.
Le lot 3-41, Paroisse Sault-au-Récollet, Montréal-Nord.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation réalisés par elle à la demande de la municipalité et dont la Société est propriétaire.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon les priorités énumérées à l'article 28 du Règlement concernant l'habitation, et conformément aux directives que la Société donnera de temps en temps. Sujet à ce qui précède, l'ordre de priorité à respecter sera:

a) Toute personne ou famille recevant l'allocation - logement aux termes de la Loi.

b) Toute personne ou famille délogée par suite de la mise en oeuvre d'un programme réalisé en vertu de la Loi.

c) Toute personne ou famille délogée par suite d'expropriation par un organisme public.

d) Toute personne ou famille vivant dans des mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis à l'échelle de loyers de la Société approuvée par le lieutenant-gouverneur en conseil. Les bénéficiaires de l'aide sociale paieront en guise de loyer mensuel le montant convenu entre la Société et le ministère des affaires sociales et approuvé par le lieutenant-gouverneur en conseil. La Société informera, sans délai, la Municipalité et l'Office de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le lieutenant-gouverneur en conseil.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille ou les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

A) Au plus tard trois mois avant le début de chaque année financière de la Société, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, un budget distinct pour le présent programme d'habitation et en transmettre une copie à la municipalité. Le budget approuvé par la Société et modifié, le cas échéant, par cette dernière devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres programmes d'habitation appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de ces programmes d'habitations; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre son budget total avec les précisions que la Société exigera.

B) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société ou autorisées spécifiquement par la suite sur demande motivée dans chaque cas. La ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non ainsi autorisée. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société le plus tôt possible.

C) L'Office devra tenir une comptabilité et des comptes de banque séparés pour l'ensemble des programmes d'habitation appartenant à la Société.

D) L'Office doit, de plus, transmettre trimestriellement à la Société et à la municipalité, un état de ses revenus et dépenses concernant le programme et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

E) L'Office doit soumettre à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct des programmes d'habitation appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opérations et d'amortissement

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération et d'amortissement ne devront pas excéder:

a) les montants réellement payés ou encourus pour toute telle année à l'intérieur du budget approuvé par la Société.

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties ne se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace du projet de logements conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir le projet dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier le projet doit également être prévu au budget et recevoir l'approbation de la Société.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement de la Société concernant l'habitation.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus et contributions

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un surplus d'opération, ledit surplus devra apparaître comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

L'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignements en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'Office.

Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'Office, des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité.

19.- Vérification

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs au projet de logements qui appartient à la Société et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

20.- Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail de personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

21.- Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

22.- Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant les immeubles du programme et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

23.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la SOciété ne donne un avis préalable de 3 mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.

24.- Coopération

L'Office, ses agents et employés accorderont à la Société, ses agents et employés, leur plus entière collaboration à l'entière satisfaction de la Société, et notamment donneront accès sur les lieux en tout temps et fourniront sur demande tout rapport, document, copie ou information en leur possession ou sous leur contrôle. Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et avec toutes les précisions que la Société exigera.

L'Office s'engage à respecter toute directive qui pourra être émise de temps en temps par ou au nom de la Société pour la bonne exécution des présentes et la réalisation de ce qui en fait l'objet, même si cette directive a pour effet d'interpréter, d'aller au-delà ou de modifier une disposition des présentes.

25.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun, passés, présents ou futurs, des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) Toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre toute décision pour et au nom de l'Office que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur que la Société nommera;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A Québec---------- CE vingt-cinquième----- JOUR DE mai

---------- 19 79

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Montréal-Nord CE 25e JOUR DE avril

19 79

La municipalité de Montréal-Nord

[redacted]

Témoins

GREFFIER

SIGNEE A Montréal-Nord CE 25e JOUR DE avril

19 79

L'Office de municipal d'Habitation de Montréal-Nor

[redacted]

Témoins

2.- La Société annule sa résolution numéro 8100 en date du 20 janvier 1975.

14 AOUT 1984

CRG 3058

EI 1422

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL:

D-2

NO: (O.M.H.M.) 332
Notre-Dame-de-Grâce

N/D: 555-06-65260-158

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce deuxième jour du mois de août mil neuf cent quatre-vingt-quatre.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 19 83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal ---------- , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par Jean Drapeau et par Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 19 avril 19 82 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

APPROUVE PAR:

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal _____ _____ , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Daoust et par Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 19 mai 1983 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1687-79 à réaliser un ensemble d'habitation de 100 logements dans la Ville de Montréal _____ et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 19 avril 1982 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 mai 1983 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 444-83 en date du 25 mai 1983 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 100 logements et est situé dans la Ville de Montréal ---------- au(x) numéro(s) civique(s) 4040 Girouard.

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

les lots 176A-1, 176A-2, 176A-3, 176A-4, 176A-5, 176A-6, 176A-7, 176A-41, 176A-42, 176A-43, 176A-44, 176A-45, 176A-46, 176A-47, 176A-48,

des plan et Livre de Renvoi officiels du Cadastre de la Municipalité de la Paroisse de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

.../6

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

Date:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 24e JOUR DE Septembre 19 84

[redacted]

SIGNEE A Montréal, CE dixième (10e)

JOUR DE octobre 19 84

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE septième

JOUR DE août 19 84

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

ORG 3058

EI 2372

COPIE CONFORME

SHQ - PROPRIETAIRE

MUNICIPALITE: Outremont
NOTRE REFERENCE: 555-06-65280-002 (02372)

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée ce huitième ---------- jour du mois de juin -------- mil neuf cent quatre-vingt-neuf

ENTRE

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement vice-président aux opérations et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Corporation municipale d'Outremont, corps politique dûment constitué, ici représentée par Jérôme Choquette, maire et Jocelyne Perreault, greffier, dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 20 mars 1989, et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

. . . 2

ET

L'Office municipal d'habitation d'Outremont, dûment constitué, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représenté par Ludger Beauregard et Maurice Levasseur, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 23 mars 1989, et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 902-83 et ses modifications, à réaliser un ensemble d'habitations de 51 logements dans la municipalité d'Outremont, et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la municipalité et l'office concernés;

ATTENDU QUE la municipalité:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 4 avril 1989, à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitations réalisé par la Société;

b) a autorisé l'office à administrer l'ensemble d'habitations réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office municipal d'habitation, par une résolution datée du 23 mars 1989, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitations pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

. . . 3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du règlement sur l'Habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitations réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 87-539, en date du 9 décembre 1987, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

. . . 4

d) "Coûts d'opération": toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment:

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982 et des modifications subséquentes, ne lui permet pas de louer un logement correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

. . . 5

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 51 logements et est situé dans la municipalité d'Outremont, au ou aux numéros civiques

1421, avenue Ducharme

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

Une partie des lots 36-25-7, 36-26-6, 36-26-12, 36-26-13, les lots 36-25-8 et 36-25-12 et 36-26-7 à 36-26-11 du cadastre officiel de la municipalité de la paroisse de Montréal

3. Le Mandat

La Société confie à l'office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire.

4. Eligibilité et priorité de location

L'office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

. . . 6

Sujet à ce qui précède, l'office offrira en location les susdits logements de façon prioritaire aux résidants de la municipalité; toutefois, au cas de vacance et/ou d'insuffisance de demande d'admission, l'office devra alors mettre le ou les logements vacants à la disposition de toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique résidant à l'extérieur des limites de la municipalité.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la municipalité et l'office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

. . . 7

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'office et la municipalité qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'office pour les fins des présentes.

Si l'office administre d'autres ensembles d'habitations lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitations; si l'office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitations avec les précisions que la Société exigera.

. . . 8

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la municipalité est impliquée dans ces programmes.

b) L'office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget doit être spécifiquement autorisée et par la municipalité et par la Société. La municipalité s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la municipalité le plus tôt possible.

c) L'office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitations qu'il administre.

d) L'office transmettra à la Société et à la municipalité un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitations et couvrant les périodes se terminant les 30 avril et 31 août de chaque année sur les formulaires prévus à cet effet.

e) L'office soumettra à la Société et à la municipalité, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'office et si l'office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitations lui appartenant ou appartenant à la Société.

. . . 9

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitations conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

. . . 10

13. Entretien et amélioration

L'office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitations dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitations doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'Habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La municipalité fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'ensemble d'habitations.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'office pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

. . . 11

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

L'office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'ensemble d'habitations aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la municipalité pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'office relatifs à l'ensemble d'habitations.

. . . 12

L'office fournira à la Société et la municipalité copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigés par la Société.

La municipalité doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'office et la Société s'engage à faire rapport à la municipalité après vérification.

20. Conservation des documents

L'office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation conformément aux exigences du recueil des délais de conservation transmis par la Société.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date de prise de possession par la Société de la ou des bâtisses érigées sur l'immeuble ci-dessus désigné, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la municipalité et à l'office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

. . . 13

De même la municipalité, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la municipalité est augmenté par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la municipalité et à l'office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'office et à la municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

. . . 14

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'office toute décision que l'office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

. . . 15

SIGNEE A QUEBEC CE 8e JOUR DE Juin 1989

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN Me Jean-Luc Lesage

SIGNEE A Outremont CE 15e

JOUR DE Mai 1989

[redacted]

COPIE CONFORME

SIGNEE A Outremont CE 19e

JOUR DE Mai 1989

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION d'Outremont

[redacted]

155-03-6546-028

ORG 3058

EI 1296

[redacted]

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies **le quinzième jour de juillet mil neuf cent soixante-seize.**

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par **Me Jean-Luc Lesage, Secrétaire**---------- et par **Monsieur André Dauphin, membre** ---- dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du **26 mai** ----------19 **76** (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et par monsieur Marc Boyer, c.r. respectivement Maire et greffier de la Ville et autorisés aux présentes par une résolution en date des 10 et 11 mars 1975 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de **Montréal** corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par **M. Guy R. Legault, Président** et par **M. Fernand Denis, Trésorier**, autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du **6 mai** 19 **76** (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro **4601** du **22 mai** 19 **73** (modifié par son règlement numéro **4870 et 4904** du **11 mars et 17 juillet** 19 **75**) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre **cent quatre-vingt douze (192)** logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro **6704** du **27 juin** 1973;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro **2594-73** du **11 juillet** 1973;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 1160 du 6 mai 19 76 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2594-73 du 11 juillet 19 73 ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f). L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend cent quatre-vingt-douze (192) logements situés dans la municipalité de Montréal, [redacted] savoir: -

un emplacement situé au nord-ouest de la rue LaFontaine, entre les rues Beaudry et de la Visitation. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement décrits dans des actes de vente passés devant Me Yvon Delorme en date des 2 novembre 1973, 3 avril et 8 novembre 1974 et dont copies ont été enregistrées au bureau d'enregistrement de Montréal sous les numéros 2472718, 2508174 et 2566061.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en confermité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à QUEBEC ce 15ième

jour de JUILLET 19 76

[redacted]

Signé à Montréal ce seizième

jour de juin 19 76

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt-huitième

jour de mai 19 76

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

411- Papineau, Ph. C. et L.

OMH. de Montréal N/D [redacted]

ORG 3058
EI 1504

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 15ième jour de avril mil neuf cent quatre-vingt-deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage et par Paul Angers respectivement secrétaire de la Soc. - directeur général dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par monsieur Jean Drapeau ----------et par monsieur Marc Boyer -------- respectivement maire ---------- et greffier ---------- dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 10 mars ---------- 19 75 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden -------dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars --------- 1982 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 3717-75 * à réaliser un ensemble d'habitation de soixante-douze (72) ---- logements dans la Ville de Montréal;
*Modifié par 2609-76 du 28 juillet 1976

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 5760,00$ ---- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 28 janvier 1982 ---------- sous le numéro 3237081;

et par sa résolution 8565 du 10 mars 1975

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 8872 en date du 11 août 1975* à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 8872 , en date du 11 août 1975 ---, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 ---- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par sa résolution numéro 793-82 en date du 31 mars 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ...72.. logements situés dans la Ville de .....Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 2105-15-25-35-45-55-65-75 Wolfe
- 1945-55-65-75 Champlain

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le premier juillet 1978.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A QUEBEC CE 15ième JOUR DE

AVRIL 1982.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A MONTRÉAL CE QUINZIÈME JOUR DE MARS

1982.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoins

Marc Boyer, greffier

SIGNEE A Montréal CE onzième JOUR DE mars

1982

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

de la Construction

407 - Papineau, ph. B

N/ 555-06-6546-106

[redacted]

OMH. de Montréal

ORG 3058

EI 1466

CONTRAT D'EXPLOITATION

ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS

POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 14e jour de avril mil neuf cent quatre-vingt deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par monsieur Jean Drapeau ---------- et par monsieur Marc Boyer -------- respectivement maire ---------- et greffier ----------dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 10 mars ---------- 19 75 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ------dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars ----------19 82et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2118-76* à réaliser un ensemble d'habitation de quinze (15) ---------- logements dans la Ville de Montréal;
*modifié par #460-81 du 18 février 1981

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 1200,00$ -----aux termes du bail enregistré à Montréal ce 29 janvier 1982 ---------sous le numéro 3237397;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 10129 ---en date du 27 juin 1977 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 10129 , en date du 27 juin 1977 ---, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 ---du 4 mars 1982 ------a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 793-82* en date du 31 mars 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;
*et 1048-82 en date du 28 avril 1982

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..15... logements situés dans la Ville de ...Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 2045 Beaudry;
- 1870-80 Champlain.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Socié en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le premier avril 1979.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A Québec CE 14e JOUR DE avril

19 82.

[redacted]

SIGNEE A MONTRÉAL CE QUINZIÈME JOUR DE MARS

1982.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE onzième JOUR DE mars

19 82

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Pierre Verschelden, directeur, service de la Construction

ORG 3058

EI 2168

150

SHQ - PROPRIETAIRE — DU PARC FRONTENAC

VILLE DE MONTREAL: — NO (O.M.H.M.): 418

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 4e jour du mois de avril ——— mil neuf cent quatre-vingt- dix.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, se déclarant dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de l'article 15.1 de ladite loi. ——— :

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par le maire, monsieur Jean Doré et le greffier, monsieur Léon Laberge , dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 21 septembre 1982 et ci-après appelée: (Résolution no. 82-06491).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 12 mars 1987 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1687-79 et ses amendements à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 21 septembre 1982 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 12 mars 1987, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 641-86 en date du 29 octobre 1986 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 91 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

1901, rue Frontenac;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lots 166-192 à 166-204 et une partie des lots 166-65 à 166-180, 166-191, 166-205 à 166-209 du cadastre du village d'Hochelaga, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE quatrième JOUR DE avril 1990.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 9ième JOUR DE mars 1990.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 20e JOUR DE FÉVRIER 1990

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

ORG 3058

EI 2828

201

SHQ - PROPRIETAIRE — Pierre de Coubertin

VILLE DE MONTREAL: — NO: (O.M.H.M.) 481

N/D: 2600, avenue Aird

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 7e jour du mois de juin mil neuf cent quatre-vingt-huit.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 19 83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal ---------- , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Jean Doré et par monsieur Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 15 septembre 19 86 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

APPROUVE PAR:

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal ----------
----------, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Daoust et par monsieur Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 16 août 1984 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 2086-84, 195-85 2137-85 à réaliser un ensemble d'habitation de 106 logements dans la Ville de Montréal ---------- et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 15 septembre 1986 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 12 mars 1987 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 87-44 en date du 28 janvier 1987 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 106 logements et est situé dans la Ville de Montréal ---------- au(x) numéro(s) civique(s)

2600, avenue Aird

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Un emplacement ayant front sur l'avenue Aird, connu et désigné comme étant le lot numéro neuf cent trente-cinq de la subdivision du lot originaire numéro trois (3-935) des plan et livre de renvoi officiels du Village de Hochelaga, Division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

II. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

Date:

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

Date:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 16e JOUR DE Mai 19 88

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 7e

JOUR DE juin 1988

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN greffier ou sec.-trés.

SIGNEE A Montréal CE 9e

JOUR DE Mai 19 88

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE Montréal

[redacted]

TEMOIN administrateur

438 - Pierre Bernard

S.H.C. - Propriétaire
N/D: 555-06-6546-136

ORC 3058
EI 1712

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce jour de mil neuf cent quatre-vingt

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 13/04/83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 79 03306, en date du 27 août 1979 ici représentée, par monsieur Jean Drapeau et monsieur Maurice Brunet, respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ------ dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 19 mai ----------1983 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil no 1979-78 du 21 juin 1978, et ses modifications , à réaliser un ensemble d'habitation de 89 logements dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme seront détenus sous bail emphytéotique par la Société moyennant le paiement d'une rente de 7 120,00$.

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 79 03306 en date du 27 août 1979 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 79 03306, en date du 27 août 1979 , a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 2126 du 19 mai 1983 ----- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 3957-80 en date du 22/12/1980 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- <u>Définitions</u>:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..89... logements situés dans la Ville de ...Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

8955, Sherbrooke Est

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er octobre 1982.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

[redacted]

Témoin

SIGNEE A Québec CE 22e JOUR DE

décembre 19 83

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

Maurice Brunet, greffier

SIGNEE A Montréal, CE onzième (11e) JOUR DE

janvier 19 84

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

Pierre Verschelden, directeur, service de la construction

SIGNEE A Montréal CE quatrième JOUR DE

octobre 19 83

155-06-655-007

ORG 3058
EI 1153

CONVENTION D'EXPLOITATION

159

Pointe-aux-Trembles 001

Convention signée en quatre copies ce ~~vingt-deuxième~~ dix-huitième jour d'~~août~~ janvier mil neuf cent soixante-dix-~~sept~~ huit.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, Secrétaire et par M. André Dauphin, membre dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 16 juin 19 77 (ci-après appelée "La Société");

Projet 001
159
GMHM

- et -

La corporation municipale de la Cité de la Pointe-aux-Trembles, existant sous l'empire ici représentée par Maurice Monette et par respectivement et autorisés aux présentes par une résolution en date du 29 juin 1977 (ci-après appelée "la municipalité");

- et -

L'Office municipal d'habitation de Pointe-aux-Trembles corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Léo Laporte et par Maurice Lefrançois, autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 29 juin 19 77 (ci-après appelée "l'Office");

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1°- ATTENDU que la municipalité, par son règlement numéro 681 du 5 mars 1975 (modifié par son règlement numéro NIL du NIL 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2°- ATTENDU que ce progromme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 8260 du 13 mars 19 75;

3°- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 1307-75 du 26 mars 19 75;

4°- ATTENDU que la municipalité a confié à son agent, l'Office, la réalisation et l'administration de ce programme;

5°- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro du 19 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées par la Société pour payer le déficit des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre de l'article 58 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec et des articles 30 et 42 du règlement no 2 de la Société.

6°- ATTENDU que la municipalité n'est pas financièrement en mesure d'assumer les charges prévues à la loi de la Société d'habitation du Québec pour mettre des projets d'habitation à loyer modique à la disposition des personnes à faible revenu.

7°- ATTENDU que la Société et la municipalité, par l'arrêté en conseil numéro du 19 , ont été autorisées à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes intervenues entre les parties.

1) Définition

Les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

(a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

(b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

(c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes, tel que l'aura déterminé la Société.

(d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi.

(e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie toutes les dépenses se rapportant au projet d'habitation et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebuts et du déblaiement de la neige, les frais d'odministration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété.

(f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

(g) L'expression "projet de logement à loyer modique" signifie un ensemble résidentiel construit ou acquis par une municipalité ou un office municipal d'habitation et mis à la disposition des personnes à faible revenu;

(h) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

(i) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés tels qu'ils sont définis dans la loi et les règlements de la Société d'habitation du Québec.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend
logements situés dans la municipalité de et comprend les immeubles suivants; savoir: -

- Les lots numéros SIX CENT CINQ, SIX CENT SIX, SIX CENT SEPT, SIX CENT HUIT, SIX CENT NEUF, SIX CENT DIX, SIX CENT ONZE, SIX CENT DOUZE, SIX CENT TREIZE, SIX CENT QUATORZE, SIX CENT QUINZE, SIX CENT SEIZE, SIX CENT DIX-SEPT, SIX CENT DIX-HUIT, SIX CENT DIX-NEUF, SIX CENT VINGT, SIX CENT VINGT-NEUF, SIX CENT TRENTE, SIX CENT TRENTE ET UN, SIX CENT TRENTE-DEUX, SIX CENT TRENTE-TROIS, SIX CENT TRENTE-QUATRE, SIX CENT TRENTE-CINQ, SIX CENT TRENTE-SIX, SIX CENT TRENTE-SEPT, SIX CENT TRENTE-HUIT, SIX CENT TRENTE-NEUF, SIX CENT QUARANTE, SIX CENT QUARANTE ET UN, SIX CENT QUARANTE-DEUX, SIX CENT QUARANTE-TROIS, SIX CENT QUARANTE-QUATRE, SIX CENT QUARANTE-CINQ, SIX CENT QUARANTE-SIX, SIX CENT QUARANTE-SEPT, SIX CENT CINQUANTE-NEUF, SIX CENT SOIXANTE, SIX CENT SOIXANTE ET UN, SIX CENT SOIXANTE-DEUX, SIX CENT SOIXANTE-TROIS,SIX CENT SOIXANTE-QUATRE, SIX CENT SOIXANTE-CINQ, SIX CENT SOIXANTE-SIX, SIX CENT SOIXANTE-SEPT, SIX CENT SOIXANTE-HUIT, SIX CENT SOIXANTE-NEUF, SIX CENT SOIXANTE-DIX, SIX CENT SOIXANTE ET ONZE, SEPT CENT SEPT SEPT CENT HUIT, SEPT CENT NEUF, SEPT CENT DIX, SEPT CENT ONZE, SEPT CENT DOUZE, SEPT CENT TREIZE, SEPT CENT QUATORZE, SEPT CENT QUINZE, SEPT CENT SEIZE, SEPT CENT DIX-SEPT, SEPT CENT DIX-HUIT, SEPT CENT DIX-NEUF, SEPT CENT VINGT, SEPT CENT VINGT-DEUX, SEPT CENT VINGT-TROIS, SEPT CENT VINGT-QUATRE et SEPT CENT VINGT-CINQ de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT SIX (206-605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643,644,645,646,647, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 722, 723, 724 et 725) au cadastre officiel de la Paroisse de Pointe-aux-Trembles;
- Trois parties du lot numéro DEUX CENT SIX (206) audit cadastre;
- Une partie du lot numéro SIX CENT QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT SIX (Ptie 206-604) audit cadastre;
- Une partie du lot numéro CINQ CENT QUATRE-VINGT-SEIZE de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT SIX (Ptie 206-596) audit cadastre;
- Une partie du lot numéro SIX CENT VINGT-CINQ de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT SIX (Ptie 206-625) audit cadastre;
- Une partie du lot numéro SIX CENT VINGT-SIX de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT SIX (Ptie 206-626) audit cadastre;

- Une partie du lot numéro SIX CENT VINGT-SEPT de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT SIX (Ptie 206-627) audit cadastre;

- Une partie du lot numéro SIX CENT VINGT-HUIT de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT SIX (Ptie 206-628) audit cadastre;

- Une partie du lot numéro SIX CENT QUARANTE-HUIT de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT SIX (Ptie 206-648) audit cadastre;

- Une partie du lot numéro SIX CENT CINQUANTE-HUIT de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT SIX (Ptie 206-658) audit cadastre;

- Une partie du lot numéro SIX CENT SOIXANTE-DOUZE de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT SIX (Ptie 206-672) audit cadastre;

- Une partie du lot numéro SIX CENT QUATRE-VINGT-ONZE de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT SIX (Ptie 206-691) audit cadastre;

- Une partie du lot numéro SEPT CENT SIX de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT SIX (Ptie 206-706) audit cadastre;

- Une partie du lot numéro SEPT CENT VINGT ET UN de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT SIX (Ptie 206-721) audit cadastre;

- Une partie du lot numéro SIX CENT VINGT-CINQ de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT SIX (Ptie 206-625) audit cadastre;

- Une partie du lot numéro MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-CINQ de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT SIX (Ptie 206-1785) audit cadastre;

- Une partie du lot numéro MILLE HUIT CENT SEPT de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT SIX (Ptie 206-1807) audit cadastre;

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevont l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la municipalité conformément à la loi et aux règlements de la Société;

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la municipalité;

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la municipalité;

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil numéro 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La municipalité et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans déloi la municipalité et l'Office de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition au norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention ou édictées par la Société.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discriminotion à l'égard d'une personne, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle de loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Bilans et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

Ce budget doit inclure tous les coûts d'exploitation et d'amortissement, tels que définis, et les dépenses extraordinaires de réparation et de remplacement et tous les revenus bruts.

b) L'Office doit, de plus, transmettre trimestriellement à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, le 30 juin, le 30 septembre et le 31 décembre sur les formules prévues à cet effet.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des dépenses d'exploitation

Pour déterminer les pertes d'exploitation et d'amortissement que la Société devra payer, les dépenses d'exploitation et d'amortissement pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société peut approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes.

mais ne sont pas inclus les coûts de tous autres services qui ne se rattachent pas directement à la mise en disponibilité de logements à moins que les parties aux présentes ne se soient entendues à ce sujet.

Le tout sujet à la vérification par la Société.

12) Excédent des dépenses d'exploitation

Si des dépenses d'exploitation non préalablement reconnues par la Société excèdent les montants prévus au budget, la Société, à la requête de la municipalité, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la municipalité s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société s'engage à payer en entier à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société versera les subventions trimestriellement à l'avance comme suit: la première tranche sera versée le ou vers le 1er janvier; les 2ième, 3ième et 4ième tranches, après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces trois dernières tranches pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être saumise, s'il y a lieu, à la Société dans les trois mois suivant la fin de l'année financière.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, les montants desdits profits devront apparaître comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou l'office en disposera suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurées conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans le cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvées par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la municipalité en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la municipalité, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Toute dépense extraordinaire devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la municipalité. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la municipalité la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêt courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la municipalité pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconque des subventions que la Société et la municipalité s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation de ses immeubles pour fins de taxation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Advenant que le projet soit en partie détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit faire l'objet de nouvelles négociations entre les parties aux présentes;

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de la municipalité ou de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercice de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la municipalité toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci demeure impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord.

Signé à QUEBEC ce ~~29ième~~ 18ième
jour de ~~Juin~~ Janvier 19 00 78

[redacted]

Signé à ce
jour de 19

La Cité de la Pointe-aux-Trembles

[redacted]

Signé à Pointe aux Trembles ce 29
jour de juin 19 77

L'Office municipal d'habitation de

[redacted]

D-2 555-06-6558-002

ORG 3058
EI 1526

160

CONVENTION D'EXPLOITATION Pointe-aux-Trembles 002

CONVENTION SIGNEE EN QUATRE COPIES CE 30ième JOUR DE JANVIER MIL NEUF CENT SOIXANTE-SEIZE.

ENTRE: LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC, corporation créée par la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire et par M. Conrad Hébert, membre dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 2 septembre 1975 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: LA CORPORATION MUNICIPALE DE POINTE-AUX-TREMBLES, corporation légalement constituée en vertu de la Loi des Cités et Villes, ayant son siège social au numéro 11,953 est de la rue Notre-Dame à Pointe-aux-Trembles, district de Montréal, ici représentée par M. Maurice Monette et par M. André Desmarteau, respectivement conseillers de la Cité de la Pointe-aux-Trembles, dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 4 août 1975 portant numéro 625-75, et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE POINTE-AUX-TREMBLES, corporation constituée par lettres patentes émises en vertu de l'article 55 de la Loi de la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Monsieur Roger Séguin et M. Maurice Lefrançois, respectivement président et secrétaire dudit Office, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit Office en date du 4 novembre 1975 portant numéro 75-94 (a), et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

LESQUELS CONVIENNENT ET DECLARENT CE QUI SUIT:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le lieutenant-gouverneur en conseil en vertu de l'arrêté en conseil numéro 1861-75 du 7 mai 1975 à réaliser un programme d'habitation de cent (100) logements dans la municipalité de Pointe-aux-Trembles;

ATTENDU QUE la Municipalité s'est engagée par sa résolution numéro 842-74 en date du 21 octobre 1974 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation du programme d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE la Municipalité, par sa résolution numéro 623-75 en date du 4 août 1975, a autorisé l'Office à administrer le programme d'habitation réalisé par la Société;

.../2

MAURICE LARAMEE
AVOCAT-LAWYER

ATTENDU QUE la Société désire confier à l'Office, l'administration du programme d'habitation réalisé par elle;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 75-94 du 4 novembre 1975, a accepté d'administrer le projet pour le compte de la Société et a demandé, à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la municipalité pour payer les déficits aux coûts d'exploitation et d'amortissement;

ATTENDU QU'en vertu des articles 27 et 30 du Règlement concernant l'habitation, la Société doit conclure une convention d'exploitation avec toute corporation qui administre un programme d'habitation réalisé en vertu de la Loi;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil numéro 1861-75 en date du 7 mai 1975 ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.0 DEFINITIONS

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants ont le sens et la signification ci-après établis:

1.1 "La Loi": La Loi de la Société d'habitation du Québec.

1.2 "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération et d'amortissement.

1.3 "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes, tel que l'aura déterminé la Société.

1.4 "Coûts d'opération et d'amortissement": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment:

1.4.1) l'administration

1.4.2) l'exploitation

1.4.3) l'entretien

1.4.4) l'amélioration et modernisation

1.4.5) l'achat de machinerie et d'équipement

1.4.6) les taxes scolaires et municipales

1.4.7) l'amortissement des immeubles.

.../3

1.5 "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins.

1.6 "Année financière de la corporation": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

1.7 Tous les autres mots ou expressions sont interprétés tels qu'ils sont définis dans la Loi et les règlements de la Société.

2.0 DESIGNATION DES IMMEUBLES

Les immeubles faisant l'objet de la présente convention comprennent cent (100) logements situés dans la municipalité de Pointe-aux-Trembles, construits sur les lots suivants:

"99-2, 99-3, 99-4, 95-2, 96, 97, 103 et 102-1 du cadastre officiel de la Paroisse de Pointe-aux-Trembles, division d'enregistrement de Montréal."

3.0 LE MANDAT

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation réalisés par elle à la demande de la municipalité.

4.0 ELIGIBILITE ET PRIORITE DE LOCATION

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon les priorités énumérées à l'article 28 du Règlement concernant l'habitation.

4.1 Toute personne ou famille recevant l'allocation-logement aux termes de la Loi.

4.2 Toute personne ou famille délogée par suite de la mise en oeuvre d'un programme réalisé en vertu de la Loi.

4.3 Toute personne ou famille délogée par suite d'expropriation par un organisme public.

4.4 Toute personne ou famille vivant dans des mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

5.0 MONTANT DU LOYER

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis à l'échelle de loyers de la Société approuvée par le lieutenant-gouverneur en conseil. Les bénéficiaires de l'aide sociale paieront en guise de louer mensuel le montant convenu entre la Société et le ministère des Affaires sociales et approuvé par le lieutenant-gouverneur en conseil. La Société informera, sans délai, la Municipalité et l'Office de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le lieutenant-gouverneur en conseil.

6.0 CONDITIONS ET NORMES D'OCCUPATION

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention ou édictées par la Société.

7.0 BAIL

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.0 PARTICIPATION DES LOCATAIRES

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

.../

9.0 VERIFICATION DU REVENU ET DE LA COMPOSITION DE LA FAMILLE

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement de bail.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille ayant ou comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra amender et réduire le taux du loyer à compter du mois qui suit une telle modification ou changement. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le taux de loyer devra être amendé en conformité de l'échelle des loyers, sans excéder toutefois le loyer antérieur mentionné au bail.

10.0 BILANS ET ETATS FINANCIERS

10.1 Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget avec copie à la municipalité.

10.2 L'Office doit, de plus, transmettre trimestriellement à la Société et à la municipalité, un état de ses revenus et dépenses couvrant ces périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet.

10.3 L'Office doit soumettre à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11.0 IDENTIFICATION DES DEPENSES D'OPERATION ET D'AMORTISSEMENT

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les dépenses d'opération et d'amortissement ne devront pas excéder:

11.1 les montants réellement payés ou encourus pour toute telle année à l'intérieur du budget approuvé par la Société;

11.2 tout montant établi par la Société et autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil, aux fins de constituer un fonds d'indemnisation et/ou de réserve pour toute perte, destruction ou dommages par incendie et/ou responsabilités publiques;

11.3 les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties ne se soient entendues, au préalable, à son sujet.

12.0 ADMINISTRATION

L'Office doit assurer une administration efficace du projet de logements conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la municipalité en tout temps raisonnable. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société. Toute dépense extraordinaire devra recevoir au préalable l'approbation de la Société. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société le plus tôt possible.

13.0 ENTRETIEN ET AMELIORATION

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir le projet dans un état physique satisfaisant.

Tout programme destiné à améliorer ou modifier le projet doit également être prévu au budget et recevoir l'approbation de la Société.

14.0 SUBVENTION A L'EXPLOITATION

La Société et la Municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement de la Société concernant l'habitation.

La date du début de telles subventions sera établie par la Société.

15.0 MODE DE VERSEMENTS DES SUBVENTIONS

La Société et la municipalité doivent verser trimestriellement à l'avance leur part de la subvention.

16.0 SOLDE DES SUBVENTIONS

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés.

17.0 SURPLUS ET CONTRIBUTIONS

Si l'Office fait un surplus pour une année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un surplus d'opération, ledit surplus devra apparaître comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

18.0 EVALUATION MUNICIPALE D'UN PROJET DE LOGEMENTS ET TAXATION

L'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation; ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

19.0 DESTRUCTION

Advenant une destruction partielle des logements, les dispositions à prendre devront faire l'objet de négociations entre les parties.

Advenant une destruction totale des logements, la présente convention devra être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements devront être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité.

20.0 VERIFICATION

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs au projet de logements qui appartient à la Société et s'enquérir du tout fait relié à l'exécution de son mandat.

21.0 BUREAU D'EXAMEN DES GRIEFS

L'Office s'engage à faciliter le travail de personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

22.0 RAPPORTS STATISTIQUES ET AUTRES

L'Office fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

23.0 CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

24.0 DUREE DE LA CONVENTION

Cette convention demeurera en vigueur pour une période de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 de la présente convention.

SIGNEE A QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A POINTE-AUX-TREMBLES
CE 4 IEME JOUR DE NOVEMBRE 1975

[redacted]

MAURICE LARAMEE
AVOCAT · LAWYER

CONVENTION D'EXPLOITATION

ENTRE: LA SOCETE D'HABITATION DU QUEBEC

"LA SOCIETE"

ET: LA CORPORATION MUNICIPALE DE POINTE-AUX-TREMBLES

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE POINTE-AUX-TREMBLES

"L'OFFICE"

SIGNEE A POINTE-AUX-TREMBLES
CE IEME JOUR DE

MAURICE LARAMEE
AVOCAT-LAWYER
500, BOUL. ST-JEAN BAPTISTE,
SUITE 202
POINTE-AUX-TREMBLES, P.Q.

ORG 3058
EI 2217

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME

[redacted]

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

Habitation Lajeunesse
NO: (O.M.H.M.) (448)

N/D:

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce septième jour du mois de novembre mil neuf cent quatre-vingt-quatre.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et par monsieur Maurice Brunet, respectivement maire et greffier, dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 21 janvier 1985 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

APPROUVE PAR:

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Daoust et monsieur Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 15 novembre 19 84 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a, par l'arrêté en conseil 1687-79 du 13 juin 1979, modifié par les décrets 2883-80 du 17 septembre 1980 et 3095-81 du 11 novembre 1981, été autorisée, par règlement, à se substituer à la ville de Pointe-aux-Trembles dans la préparation d'un programme d'habitation ayant pour fins de mettre dans cette ville 20 logements à la disposition de familles à faible revenu ou à revenu modique, et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville de Pointe-aux-Trembles et l'Office municipal d'habitation de Pointe-aux-Trembles;

ATTENDU QUE la Ville de Pointe-aux-Trembles a été annexée à la Ville de Montréal en vertu du réglement 5851 adopté par le conseil municipal de la Ville de Montréal, le 22 mars 1982, lequel réglement est entré en vigueur le 17 juillet 1984, date de publication dans la Gazette officielle du Québec de l'avis indiquant l'approbation du ministre des Affaires municipales;

ATTENDU QUE l'Office municipal d'habitation de Montréal a succédé à l'Office municipal de Pointe-aux-Trembles à compter du 1er avril 1983, en vertu de lettres patentes supplémentaires émises sous le grand sceau de la Province, le 23 février 1983;

ATTENDU QUE la Ville de Pointe-aux-Trembles s'était engagée à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 15 novembre 1984 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemb'e d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 649-82 en date du 24 août 1982 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend logements et est situé dans la Ville de Montréal au(x) numéro(s) civique(s)

13701 rue Notre-Dame est

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

le lot 206-1951 du cadastre officiel de la Paroisse de Pointe-aux-Trembles.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 6ième JOUR DE décembre 19 84

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 6e

JOUR DE février 19 85

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE seizième

JOUR DE novembre 19 84

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

S.H.Q. - PROPRIETAIRE

N/D: 555-06-6558-005

ORG 3058

EI 1455

162

Pointe-aux-Trembles 005

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 20ième jour de juillet mil neuf cent quatre-vingt-deux.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Me Jean-Luc Lesage pectivement Directeur Général et Secrétaire de la Société dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16 juillet 19 80 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La corporation municipale de Pointe-aux-Trembles corps politique constituée par (le chapitre des lois du Québec * ou portant le numéro en vertu de la loi) ici représentée par M. Maurice H. Vanier, et par M. Guy Vanier M. Normand Paradis ment maire, maire-suppléant et greffier dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 17 juin 1982 et ci-après appelée:

* 2 George V, chapitre 74

"LA MUNICIPALITE"

et

L'Office municipal d'habitation de Pointe-aux-Trembles corporation constituée par lettres patentes émises le 22e jour de janvier 1975 , enregistrées sous le numéro 1537 Folio 64, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Bernard Lauzon et par M. Jean-Paul Lachapelle dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit Office en date du 23 juin 19 82 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1687-79* , à réaliser un ensemble d'habitation de 30 logements dans la municipalité de Pointe-aux-Trembles ;

*Modifié par les décrets 2883-80 du 17/09/1980 et 3095-81 du 11/11/1981

ATTENDU QUE la Municipalité s'est engagée par sa résolution numéro 82-570 en date du 17 juin 1982 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE la Municipalité, par sa résolution numéro 82-567 en date du 17 juin 1982 , a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 82-35 du 23 juin 1982 a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par le décret numéro 2883-80 en date du 17 septembre 1980 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:
   a) l'administration
   b) l'exploitation
   c) l'entretien
   d) l'amélioration et modernisation
   e) l'achat de machinerie et d'équipement
   f) les taxes scolaires et municipales
   g) l'amortissement des immeubles.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent .30.... logements situés dans la municipalité de Pointe-aux-Trembles.... et sont connus comme suit: 14,085 et 14,105 rue Notre-Dame est, Pointe-aux-Trembles, Québec

(Indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon les priorités énumérées à l'article 28 du Règlement concernant l'habitation, et conformément aux directives que la Société donnera de temps en temps. Sujet à ce qui précède, l'ordre de priorité à respecter sera:

a) Toute personne ou famille recevant l'allocation - logement aux termes de la Loi;

b) Toute personne ou famille délogée par suite de la mise en oeuvre d'un programme réalisé en vertu de la Loi;

c) Toute personne ou famille délogée par suite d'expropriation par un organisme public;

d) Toute personne ou famille vivant dans des mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis à l'échelle de loyers de la Société approuvée par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement). Les bénéficiaires de l'aide sociale paieront en guise de loyer mensuel le montant convenu entre la Société et le ministère des affaires sociales et approuvé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement). La Société informera, sans délai, la Municipalité et l'Office de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement).

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la municipalité qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera.
La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la municipalité est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget doit être spécifiquement autorisée et par la municipalité et par la Société. La municipalité s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la municipalité le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la municipalité, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société.

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant.
Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement de la Société concernant l'habitation et à partir de la date établie par la Société.
La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Municipalité fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des hypothèques sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

L'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'Office.
Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et la municipalité copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La municipalité doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la municipalité après vérification.

20.- Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail de personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

21.- Conservation des documents

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

22.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.

De même la municipalité, sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la municipalité est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

23.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

SIGNEE A QUEBEC CE 20ième JOUR DE .....

JUILLET 19 82

[redacted]

SIGNEE A Pointe-aux-Trembles CE 23e JOUR DE juin, mil

neuf cent quatre-vingt-deux 1982

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE Pointe-aux-Tremble

[redacted]

SIGNEE A Pointe-aux-Trembles CE 5e JOUR DE juillet

mil neuf cent quatre vingt deux 19 82

ORG 3058
EI 1145

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies 14/3/74

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. André Dauphin, membre et par M. Jean-Luc Lesage, secrétaire dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 5 juin 1973 (ci-après appelée "Société") no 6643

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par Me Marc Boyer respectivement Maire et greffier de la Ville et autorisés aux présentes par une résolution en date du 18 février 19 74 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 20 décembre 19 73 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4248 du 17 mai 19 71 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre (16) seize logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 4265 du 6 juillet 19 71;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 2484 du 14 juillet 19 71;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 850 du 20 décembre 1973 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 4263 du 15 décembre 1971, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend seize (16) logements situés dans la municipalité de Montréal, et comprend les immeubles suivants: savoir: -

425 à 445 avenue Beaumont et
6903 à 6913 rue Durocher. Ces immeubles sont situés à l'angle de l'avenue Beaumont et de la rue Durocher. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme en date du 23 septembre 1971 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2304085 et dans un acte de prêt passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 9 octobre 1973 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2466501.

[redacted]

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet

[redacted]

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissemc[redacted]

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget [redacted] ivante pour être appliqués aux déficits d'explo [redacted] ra en disposer suivant les instructions de la Soc [redacted]

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

[redacted]

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus ne s'applique

Signé à Québec ce quatorzième

jour de mars 19 74

[redacted]

témoins:

Signé à Montréal ce vingt-septième

jour de février 19 74

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce neuvième

jour de janvier 19 74

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

029

ORG 3058
EI 1132

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce 13ième jour de juin 1973.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Jacques Bernier, président et par M. Léopold Rogers, membre dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 1971 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par Me Jean Drapeau et par Me Vincent Chené respectivement maire et greffier-adjoint et autorisés aux présentes par une résolution en date du 22 mai 1973 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 29 mars 1973 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4153 du 30 septembre 1970 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre soixante et un (61) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 3494 du 16 novembre 1970;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 4582 du 9 décembre 1970;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 710 du 29 mars 19 73 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 4263 du 15 décembre 19 71, * ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

* modifié par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend soixante et un (61) logements situés dans la municipalité de Montréal, [redacted] savoir: -

différents emplacements situés sur les rues St-Antoine, Coursol et Quesnel. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme en date du 5 mai 1971 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2274315 et dans un acte de prêt passé devant Me Maurice Landes en date du 4 janvier 1973 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2399234.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et cépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus ne s'applique.

[redacted]

5/3/75

Signé à Québec ce treizième (13ième)

jour de juin 1973

[redacted]

Signé à Montréal ce 1er

jour de juin 19 73.

[redacted]

LE GREFFIER [illegible]

Signé à Montréal ce 7e

jour de juin 19 73

L'Office municipal d'habitation de

[redacted]

202

ORG 3058

EI 2829

SHQ - PROPRIETAIRE — Richard Angus

VILLE DE MONTREAL: — NO: (O.M.H.M.) 479

N/D:

3441, 3451, avenue du Mont-Royal

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 7e jour du mois de juin mil neuf cent quatre-vingt-huit.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal---------- , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Jean Doré et par monsieur Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 25 août 1986 et ci-après appelée:

APPROUVE PAR: "LA VILLE"

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal----------
---------- , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Daoust et par monsieur Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 16 août 1984 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 2086-84, 195-85 2137-85 à réaliser un ensemble d'habitation de 132 logements dans la Ville de Montréal----------
---------- et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 25 août 1986 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 12 mars 1987 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 87-45 en date du 28 janvier 1987 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 132 logements et est situé dans la Ville de Montréal ---------- au(x) numéro(s) civique(s)

3441, 3451, avenue du Mont-Royal

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:
Etant une partie du lot 184 (chemin de fer), bornée vers le nord-est et ers le sud-ouest par d'autres parties du lot 184, vers le sud-est par le lot 184-168 (avenue du Mont-Royal) et vers le nord-ouest par une partie du lot 177 et le lot 177-656 du cadastre du Village de la Côte-de-la-Visitation.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 16e JOUR DE mai 19 88

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 7e

JOUR DE juin 1988

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A MONTRÉAL CE 9e

JOUR DE Mai 19 88

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL

[redacted]

311 - Rose-de-Lima, Ph. G

N/D 555-06-6546-104

OMH. de Montréal D.2 Rose de Lima III

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

ORG 3058
EI 1468

Convention signée en quatre exemplaires ce 15ième jour de avril mil neuf cent quatre-vingt -deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage et par Paul Angers respectivement secrétaire de la Soc. - directeur général dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par monsieur Jean Drapeau ---------- et par monsieur Marc Boyer ----------respectivement maire ---------- et greffier ---------- dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 10 mars ---------- 1975---et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ------dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars ----------1982 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2118-76* à réaliser un ensemble d'habitation de trois (3) ---------- logements dans la Ville de Montréal;
*Modifié par 460-81 du 18 février 1981

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 240,00$ ------- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 28 janvier 1982 --------- sous le numéro 3237084;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 10129 --- en date du 27 juin 1977 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 10129 , en date du 27 juin 1977 , a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 ----- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 793-82* en date du 31 mars 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;
*et 1048-82 en date du 28 avril 1982

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..3.... logements situés dans la Ville de ..Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 264 Turgeon.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation ces documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le premier juillet 1978.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A QUEBEC CE 15ième JOUR DE

Avril 19 82

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A MONTRÉAL CE QUINZIÈME JOUR DE MARS

19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE onzième JOUR DE mars

19 82.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

ce

de la construction

Annule et remplace le contrat d'exploitation signé le 12 février 1993

ORG 3058

EI 3192

SHQ - PROPRIETAIRE

MUNICIPALITE: Ste-Geneviève

Notre référence: 555-06-65740-001

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée ce 3e jour du mois de septembremil neuf cent quatre-vingt-treize.

ENTRE

La Société d'habitation du Québec, corporation créé par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Bergeron, directeur de l'Habitation sociale , dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décrêt numéro 1624-88 du 26 octobre 1988), et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Corporation municipale de Ste-Geneviève, corps politique dûment constitué, ici représentée par Jacques Cardinal et Luc Tremblay dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 13 octobre 1992 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Ste-Geneviève dûment constitué, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représenté par Jacques Cardinal et Monique Richer dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 25 novembre 1992, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décrêt numéro 1442-89 et ses modifications, à réaliser un ensemble d'habitations de 12 logements dans la municipalité de Ste-Geneviève et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la municipalité et l'office concernés;

ATTENDU QUE la municipalité:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 13 octobre 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'office à administrer l'ensemble d'habitations réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'office municipal d'habitation, par une résolution datée du 25 novembre 1992, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitations pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c.S-8, r.3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitations réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 92-119 en date du 10 septembre 1992, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expression suivants signifient:

a) "loi": La Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8);

b) "déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération;

c) "revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné;

d) "coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment:

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décrêt numéro 256-82 du 8 février 1982 et des modifications subséquentes), ne lui permet pas de louer un logement correspondant à ses besoins;

f) "année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement;

g) "immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses;

h) tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) l'immeuble, objet des présentes, comprend 12 logements et est situé dans la municipalité de Ste-Geneviève, aux numéros civiques: 16074, Bl. Gouin Ouest

b) cet immeuble est connu et désigné comme:

3. Le mandat

La Société confie à l'office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci les immeubles d'habitations décrits ci-haut et dont elle est propriétaire.

4. Eligibilité et priorité de location

L'office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la Loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

Sujet à ce qui précède, l'office offrira en location les susdits logements de façon prioritaire aux résidents de la municipalité; toutefois, au cas de vacance et/ou d'insuffisance de demande d'admission, l'office devra alors mettre le ou les logements vacants à la disposition de toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique résidant à l'extérieur des limites de la municipalité.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la municipalité et l'office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'office se conformera aux directives de la Société

concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début de chaque année financière, l'office doit transmettre à la Société, pour approbation, un budget distinct pour le présent ensemble d'habitations, budget qui aura préalablement été approuvé par la municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'office et la municipalité qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'office pour les fins des présentes;

Si l'office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitations; si l'office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitations avec les précisions que la Société exigera;

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutantis" dans le cas où la municipalité est impliquée dans ces programmes;

b) L'office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget doit être spécifiquement autorisée et par la municipalité et par la Société. La municipalité s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la municipalité le plus tôt possible;

c) L'office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitations qu'il administre;

d) L'office transmettra à la Société et à la municipalité un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitations et couvrant les périodes se terminant les 30 avril et 31 août de

chaque année sur les formulaires prévus à cet effet;

e) L'office soumettra à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'office et si l'office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitations lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitations conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitations dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitations doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La municipalité fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractées par la Société pour la réalisation de l'ensemble d'habitations.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'office pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaitre comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

L'office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignements en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'ensemble d'habitations aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la municipalité pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, régistres, données et autres documents de l'office relatifs à l'ensemble d'habitations.

L'office fournira à la Société et la municipalité copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigés par la Société.

La municipalité doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'office et la Société s'engage à faire rapport à la municipalité après vérification.

20. Conservation des documents

L'office doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation conformément aux exigences du recueil des délais de conservation transmis par la Société.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date de prise de possession par la Société de la ou des bâtisses érigées sur l'immeuble ci-dessus désigné, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la municipalité et à l'office un avis préalable de trois mois

au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante ans.

De même la municipalité, sur avis préalable de trois mois donné à la Société et à l'office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la municipalité est augmenté par une modification à la loi ou aux règlements de la Société.

22. Défaut de l'office

Sur défauts de l'office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur un avis donné à la municipalité et à l'office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'office et à la municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'office toute décision que l'office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 3e JOUR DE septembre 1993

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A SAINTE-GENEVIEVE CE 17 JOUR DE Juin 1993

LA MUNICIPALITE DE SAINTE-GENEVIEVE

[redacted]

SIGNEE A SAINTE-GENEVIEVE CE 17 JOUR DE Juin 1993

L'OFFICE DE SAINTE-GENEVIEVE

[redacted]

195

CRG 3058

EI 2819

SHQ - PROPRIETAIRE — Saint-Etienne

VILLE DE MONTREAL: — NO: (O.M.H.M.) 546

N/D: 5888, 5892, 5896 Christophe Colomb
5904, 5908, 5912, 5916, 5920, 5924, 5928,
5932, 5936, 5940, 5944 Christophe Colomb

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 7e jour du mois de juin mil neuf cent quatre-vingt-huit.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal---------- , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Jean Doré et par monsieur Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 15 septembre 1986 et ci-après appelée:

APPROUVE PAR: "LA VILLE"

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal----------
----------, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Daoust et par monsieur Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 16 août 1984 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 2086-84, 195-85 2137-85 à réaliser un ensemble d'habitation de 30 logements dans la Ville de Montréal ---------
---------- et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 15 septembre 1986 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 12 mars 1987 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 87-40 en date du 28 janvier 1987 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

APPROUVE PAR:

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 30 logements et est situé dans la Ville de Montréal
----------au(x) numéro(s) civique(s)
5888, 5892, 5896 Christophe Colomb
5904, 5908, 5912, 5916, 5920, 5924, 5928, 5932, 5936, 5940, 5944 Christophe Colomb

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:
Etant situé au sud-ouest de l'avenue Christophe Colomb et au nord-ouest du boulevard Rosemont, faisant partie du cadastre officiel du Village de Côte Saint-Louis, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé pàr la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

Date:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 16e JOUR DE Mai 19 88

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 7e

JOUR DE juin 19 88

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A MONTRÉAL CE 9e

JOUR DE Mai 19 88

[redacted]

St-Firmin - 505

OMH. Montréal D-2

S.H.Q. - Propriétaire
N/D 555-06-6546-101
[redacted]

ORG 3058
ET 1471

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 23ième jour de septembre mil neuf cent quatre-vingt-deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par M. Paul Angers et par M. Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 10129, en date du 27 juin 1977, ici représentée par Messieurs Yvon Lamarre, Président du Comité exécutif et Marc Boyer, Greffier de la Ville, et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ----- dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars ---------- 19 82 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2118-76* à réaliser un ensemble d'habitation de cent quinze (115)------- logements dans la Ville de Montréal;

* modifiée par 460-81 du 18 février 1981.

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 9 200,00$ --- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 3 mai 1982 ---------- sous le numéro 3258183;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 10129 -- en date du 27 juin 1977 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 10129 , en date du 27 juin 1977 ---, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 ----- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1048-82 en date du 28 avril 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent .115... logements situés dans la Ville de .Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 2025 est, Henri-Bourassa
- 10721-10723-10725-10727 Hamelin
- 2010-2012-2020-2022 Jacques-Nore
- 2030-2032-2040-2042 Jacques-Nore
- 10720-10722-10724-10726 St-Firmin

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er juillet 1979.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

SIGNEE A Québec CE 23ième JOUR DE

septembre 19 82.

[redacted]

Témoin Greffier

SIGNEE A Montréal CE 27e JOUR DE août

19 82

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

[redacted]

de la construction

SIGNEE A Montréal CE dix-neuvième JOUR DE août

19 82.

Je certifie que Monsieur le Maire

[redacted]

St-François Solanc 425

OMH. Montréal

S.H.Q. - Propriétaire
N. 555-06-6546-118

[redacted]

19 SEP. 1982

ORG 3058

ET 1792

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 23ième jour de septembre mil neuf cent quatre-vingt-deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par M. Paul Angers et par Me Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 10683, en date du 1er mai 1978, ici représentée par messieurs Yvon Lamarre, Président du Comité exécutif et par Marc Boyer, Greffier de la ville

et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden -----dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars ----------19 82et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 164-78* à réaliser un ensemble d'habitation de quarante-cinq (45)------ logements dans la Ville de Montréal;

*Du 25 janvier 1978.

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 3 600,00$ ---- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 3 mai 1982 ---------- sous le numéro 3258179;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 10683 --en date du 1er mai 1978 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 10683 , en date du 1er mai 1978 --- , a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 ---- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1048-82 en date du 28 avril 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

   a) l'administration
   b) l'exploitation
   c) l'entretien
   d) l'amélioration et modernisation
   e) l'achat de machinerie et d'équipement
   f) les taxes scolaires et municipales
   g) l'amortissement des immeubles
   h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..45.. logements situés dans la Ville de ...Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 5410-20-30 Jeanne d'Arc
- 5425-35 Charlemagne
- 3985 Masson

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Scciété tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er avril 1980.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

SIGNEE A QUEBEC CE 23ième JOUR DE

septembre 19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

SIGNEE A Montréal CE 27e JOUR DE août

19 82

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

[redacted]

Témoin

Pierre Verscheiden, directeur, service de la construction

SIGNEE A Montréal CE dix-neuvième JOUR DE août

19 82.

[redacted]

CRG 3058

SHQ - PROPRIETAIRE

MUNICIPALITE: Saint-Laurent
NOTRE REFERENCE: 555-06-65480-002 (02222) EI

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée ce jour du mois de
mil neuf cent quatre-vingt-six.

ENTRE

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général de la gestion des Programmes et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La corporation municipale de Saint-Laurent, corps politique dûment constitué, ici représentée par Marcel Laurin et Pierre Lebeau, dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 12 novembre 1985, et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

. . . 2

ET

L'office municipal d'habitation de Saint-Laurent, dûment constitué, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représenté par Charles Robitaille, président et Jean Kahalé, secrétaire-trésorier, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 13 novembre 1985, et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1687-79 et ses modifications, à réaliser un ensemble d'habitation de 86 logements dans la municipalité de Saint-Laurent, et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la municipalité et l'office concernés;

ATTENDU QUE la municipalité:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 12 novembre 1985 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'office municipal d'habitation, par une résolution datée du 13 novembre 1985, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

. . . 3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du règlement sur l'Habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 610-85, en date du 18 septembre 1985, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

. . . 4

d) "Coûts d'opération": toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment:

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique: "Toute personne ou famille dont le revenu, selon le règlement sur la Location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du règlement sur la Rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

. . . 5

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 86 logements et est situé dans la municipalité de Saint-Laurent, au(x) numéro(s) civique(s)

697, boulevard Décarie

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

Lot 465-678
Cadastre de la paroisse de Saint-Laurent

3. Le Mandat

La Société confie à l'office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire.

4. Eligibilité et priorité de location

L'office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

. . . 6

Sujet à ce qui précède, l'office offrira en location les susdits logements de façon prioritaire aux résidants de la municipalité; toutefois, au cas de vacance et/ou d'insuffisance de demande d'admission, l'office devra alors mettre le ou les logements vacants à la disposition de toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique résidant à l'extérieur des limites de la municipalité.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la Location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la municipalité et l'office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

. . . 7

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'office et la municipalité qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'office pour les fins des présentes.

Si l'office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera.

. . . 8

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la municipalité est impliquée dans ces programmes.

b) L'office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget doit être spécifiquement autorisée par la municipalité et par la Société. La municipalité s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la municipalité le plus tôt possible.

c) L'office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'office transmettra à la Société et à la municipalité, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'office soumettra à la Société et à la municipalité, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'office et si l'office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

. . . 9

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

. . . 10

13. Entretien et amélioration

L'office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'Habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La municipalité fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'ensemble d'habitation.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'office pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

. . . 11

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

L'office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'ensemble d'habitation aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la municipalité pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'office relatifs à l'ensemble d'habitation.

. . . 12

L'office fournira à la Société et la municipalité copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigés par la Société.

La municipalité doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'office et la Société s'engage à faire rapport à la municipalité après vérification.

20. Conservation des documents

L'office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date de prise de possession par la Société de la ou des bâtisses érigées sur l'immeuble ci-dessus désigné, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la municipalité et à l'office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

. . . 13

De même la municipalité, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la municipalité est augmenté par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la municipalité et à l'office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'office et à la municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

. . . 14

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'office toute décision que l'office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

. . . 15

SIGNEE A QUEBEC CE 1e JOUR DE mars 1956

[redacted]

SIGNEE A _____ CE ____

JOUR DE _____ 19__

LA MUNICIPALITE: _____

[redacted]

SIGNEE A _____ CE ____

JOUR DE _____ 19__

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION: _____

[redacted]

ORG 3058

EI 3193

SHQ - PROPRIETAIRE

MUNICIPALITE: St-Laurent

Notre référence: 555-06-65480-003

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée ce 28e jour du mois de juillet mil neuf cent quatre-vingt-douze.

ENTRE

La Société d'habitation du Québec, corporation créé par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jean-Pierre Jobin, directeur général de la Gestion des programmes, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décrêt numéro 1624-88 du 26 octobre 1988), et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

Ville de Saint-Laurent, corps politique dûment constitué, ici représentée par Bernard Paquet et Pierre Lebeau dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 10 mars 1992 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET

L'Office municipal d'habitation de St-Laurent dûment constitué, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représenté par Nelson David et Jean Kahalé dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 15 avril 1992, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décrêt numéro 1442-89 et ses modifications, à réaliser un ensemble d'habitations de 48 logements dans la municipalité de St-Laurent et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la municipalité et l'office concernés;

ATTENDU QUE la municipalité:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 10 mars 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'office à administrer l'ensemble d'habitations réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'office municipal d'habitation, par une résolution datée du 15 avril 1992, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitations pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c.S-8, r.3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitations réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 92-017 en date du 4 février 1992, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expression suivants signifient:

a) "loi": La Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8);

b) "déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération;

c) "revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné;

d) "coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment:

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décrêt numéro 256-82 du 8 février 1982 et des modifications subséquentes), ne lui permet pas de louer un logement correspondant à ses besoins;

f) "année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement;

g) "immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses;

h) tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) l'immeuble, objet des présentes, comprend 48 logements et est situé dans la municipalité de St-Laurent, aux numéros civiques: 680, boul. Ste-Croix

b) cet immeuble est connu et désigné comme: lot numéro numéro 3053 du cadastre de la paroisse de St-Laurent.

3. Le mandat

La Société confie à l'office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci les immeubles d'habitations décrits ci-haut et dont elle est propriétaire.

4. Eligibilité et priorité de location

L'office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la Loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

Sujet à ce qui précède, l'office offrira en location les susdits logements de façon prioritaire aux résidents de la municipalité; toutefois, au cas de vacance et/ou d'insuffisance de demande d'admission, l'office devra alors mettre le ou les logements vacants à la disposition de toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique résidant à l'extérieur des limites de la municipalité.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la municipalité et l'office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'office se conformera aux directives de la Société

concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début de chaque année financière, l'office doit transmettre à la Société, pour approbation, un budget distinct pour le présent ensemble d'habitations, budget qui aura préalablement été approuvé par la municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'office et la municipalité qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'office pour les fins des présentes;

Si l'office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitations; si l'office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitations avec les précisions que la Société exigera;

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutantis" dans le cas où la municipalité est impliquée dans ces programmes;

b) L'office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget doit être spécifiquement autorisée et par la municipalité et par la Société. La municipalité s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la municipalité le plus tôt possible;

c) L'office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitations qu'il administre;

d) L'office transmettra à la Société et à la municipalité un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitations et couvrant les périodes se terminant les 30 avril et 31 août de

chaque année sur les formulaires prévus à cet effet;

e) L'office soumettra à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'office et si l'office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitations lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitations conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitations dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitations doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La municipalité fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractées par la Société pour la réalisation de l'ensemble d'habitations.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'office pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaitre comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

L'office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignements en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'ensemble d'habitations aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la municipalité pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, régistres, données et autres documents de l'office relatifs à l'ensemble d'habitations.

L'office fournira à la Société et la municipalité copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigés par la Société.

La municipalité doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'office et la Société s'engage à faire rapport à la municipalité après vérification.

20. Conservation des documents

L'office doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation conformément aux exigences du recueil des délais de conservation transmis par la Société.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date de prise de possession par la Société de la ou des bâtisses érigées sur l'immeuble ci-dessus désigné, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la municipalité et à l'office un avis préalable de trois mois

au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante ans.

De même la municipalité, sur avis préalable de trois mois donné à la Société et à l'office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la municipalité est augmenté par une modification à la loi ou aux règlements de la Société.

22. Défaut de l'office

Sur défauts de l'office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur un avis donné à la municipalité et à l'office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'office et à la municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'office toute décision que l'office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 28e JOUR DE juillet 1992.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A ST-LAURENT CE 6e JOUR DE Juillet 1992.

VILLE DE SAINT-LAURENT

[redacted]

SIGNEE A ST-LAURENT CE 6e JOUR DE Juillet 1992

L'OFFICE DE ST-LAURENT

[redacted]

CRG 3058

SHQ - PROPRIÉTAIRE

MUNICIPALITÉ: St-Laurent

Notre référence: 03369 (004) ET

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DÉFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée ce 20e jour du mois de mars mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

ENTRE

Société d'habitation du Québec, corporation instituée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIÉTÉ"

ET

La municipalité de St-Laurent, corps politique dûment constitué, ici représentée par Bernard Paquet et Pierre Lebeau dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 11 octobre 1994, ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITÉ"

ET

L'Office municipal d'habitation de St-Laurent, corporation dûment constituée en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représenté par François Guignard et Jean Kahalé dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 9 mars 1994, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

COPIE
CONFORME

LESQUELS DÉCLARENT CE QUI SUIT:

DÉCLARATIONS

La Société a été autorisée par le gouvernement, en vertu du décret numéro 520-92 et ses modifications, à réaliser un immeuble d'habitation de 46 logements dans la municipalité de St-Laurent et à signer une convention d'exploitation avec la Municipalité et un office municipal d'habitation pour son administration;

La Municipalité, par sa résolution 9403-36 en date du 8 mars 1994, s'est engagée à défrayer 10% du déficit d'exploitation des logements réalisés par la Société sur son territoire;

L'Office, par sa résolution numéro 94-17 en date du 9 mars 1994, a accepté d'administrer les logements réalisés par la Société sur le territoire de la Municipalité et demandé à cette fin que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Municipalité pour défrayer le coût d'exploitation de ces logements;

En vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c.S-8, r.3), la Société et tout organisme qui administre un immeuble d'habitation réalisé en vertu de la Loi, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère de l'immeuble, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement, du contrôle et de la vérification par la Société.

CES DÉCLARLATIONS FAITES, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT:

1. **DÉFINITIONS**

Pour les fins des présentes, à moins que le contexte n'impose un sens différent, on entend par :

a) «année financière»: l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement;

b) «coûts d'opération»: toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation; elles comprennent notamment:

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;

6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

c) «déficit d'exploitation»: la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération;

d) «immeuble»: le terrain et les logements érigés sur celui-ci, appartenances et dépendances;

e) «loi»: la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8);

f) «ménage à faible revenu ou à revenu modique»: toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique (S-8, r.1.3) et ses modifications subséquentes, ne lui permet pas de louer un logement correspondant à ses besoins;

g) «règlement» : tout règlement adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec;

h) «revenus bruts»: tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

2. **DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE**

a) l'immeuble, objet des présentes, comprend 46 logements et porte l'adresse civique suivante : 1500, Elizabeth

b) il est connu et désigné comme:

3. **LE MANDAT**

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer l'immeuble d'habitation décrit ci-haut dont elle est propriétaire, selon les prescriptions du Guide de gestion à l'usage des offices municipaux d'habitation.

L'Office ne pourra déléguer son mandat sans le consentement de la Société.

4. **ÉLIGIBILITÉ ET PRIORITÉ DE LOCATION**

L'Office attribuera et louera à des ménages à faible revenu ou à revenu modique l'immeuble d'habitation ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société.

Sujet à ce qui précède, l'Office offrira en location ces logements de façon prioritaire aux résidents de la

Municipalité; au cas d'inoccupation ou d'insuffisance de la demande, l'Office devra appliquer les prescriptions du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (S-8, r.1.1.1) et ses modifications.

5. **MONTANT DU LOYER**

Les montants de loyer seront ceux établis par le Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique et ses modifications.

6. **CONDITIONS ET NORMES D'OCCUPATION**

L'Office ne pourra imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux règlements pris par la Société ou approuvés par elle.

7. **BAIL**

Tout bail devra être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. **PARTICIPATION DES LOCATAIRES**

L'Office devra prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. **VÉRIFICATION DU REVENU ET DE LA COMPOSITION DE LA FAMILLE**

L'Office devra faire une vérification du revenu et de la composition du ménage avant l'attribution d'un logement, à chaque renouvellement de bail et, le cas échéant, à toute époque déterminée par les directives de la Société et conformément à celles-ci.

10. **BUDGETS ET ÉTATS FINANCIERS**

a) Au plus tard trois mois avant le début de chaque année financière, l'Office devra transmettre à la Société, pour approbation, le budget de l'immeuble distinct de celui de tout autre immeuble administré par l'Office; ce budget devra avoir préalablement été approuvé par la Municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle jugera opportune et, le cas échéant, et en informera l'Office et la municipalité.

Ceux-ci pourront faire des représentations à la Société, mais la décision finale appartiendra à celle-ci. Le budget approuvé par la Société deviendra le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il devra de plus transmettre un budget consolidé de tous ces immeubles; si l'Office a d'autres activités, il devra également transmettre le budget distinct de celles-ci avec les précisions que la Société exigera, le cas échéant.

b) L'Office ne pourra effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors du budget devra être spécifiquement et préalablement autorisée par la Municipalité et par la Société. La Municipalité défrayera toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office devra aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget.

Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Municipalité le plus tôt possible; si l'urgence n'est pas démontrée à la satisfaction de la Société ou que la dépense excède ce qui aurait pu être autorisé si la demande avait été faite avant l'engagement, la Municipalité devra assumer, selon le cas, la dépense non urgente ou le dépassement.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Municipalité un état des revenus et dépenses de l'immeuble, couvrant la période se terminant le 31 août de chaque année sur les formulaires prévus à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé des revenus et dépenses de l'immeuble, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si celui-ci a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. IDENTIFICATION DES COÛTS D'OPÉRATION

Pour déterminer la participation de la Société et de la Municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération reconnus ne pourront excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société; aucun coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne pourra être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties ne se soient entendues au préalable à son sujet; aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

b) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

12. **ADMINISTRATION**

L'Office devra assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société.

13. **ENTRETIEN ET AMÉLIORATION**

L'Office devra prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble d'habitation dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'immeuble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. **SUBVENTION À L'EXPLOITATION**

La Société et la Municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour défrayer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation selon les pourcentages prévus à ce règlement et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date et les modalités des versements ou avances, seront établies par la Société. La Municipalité fera ses versements trimestriellement et à l'avance.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractées pour la réalisation de l'immeuble.

15. **SOLDE DES SUBVENTIONS**

Le paiement du solde des subventions non versées à l'Office pour une année sera effectué par la Société et la Municipalité après approbation par la Société

des états financiers certifiés. De même, tout trop versé devra être retourné à la Société et à la Municipalité, le cas échéant, en même temps que les états financiers exigés en vertu de l'alinéa e) de l'article 10.

16. **PROFITS**

Si un exercice financier se solde par un profit, celui-ci sera réparti entre la Société et la Municipalité en proportion de leur participation respective aux subventions à l'exploitation.

17. **ÉVALUATION MUNICIPALE ET TAXATION DE L'IMMEUBLE**

L'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Municipalité concernant l'évaluation de l'immeuble pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants de l'immeuble.

18. **DESTRUCTION**

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Municipalité et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à partir de la date que la Société déterminera, après consultation avec la Municipalité et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation estimé pour tenir compte seulement de la portion de l'année durant laquelle l'immeuble d'habitation aura été exploité.

19. **VÉRIFICATION ET CONTRÔLE**

La Société et la Municipalité pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, régistres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'immeuble.

L'Office fournira à la Société et à la Municipalité copie de ses règlements, des procès-verbaux de ses réunions et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être faite en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigés par la Société.

La Municipalité devra porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la

Municipalité après vérification.

20. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office devra conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation conformément aux exigences du Calendrier de conservation transmis par la Société.

21. ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE DES PRÉSENTES

Les parties conviennent que la présente convention prendra effet à compter de la date de prise de possession par la Société de l'immeuble ci-dessus désigné, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante ans, à moins que la Société ne donne à la Municipalité et à l'Office un avis de trois mois au contraire.

De même la Municipalité, sur avis de trois mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de sa contribution au déficit d'exploitation est augmenté par une modification à la loi ou aux règlements pris en vertu de celle-ci.

22. DÉFAUT DE L'OFFICE

Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur un avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion ne pourra avoir lieu sans un avis écrit d'au moins dix jours. L'avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien, le cas échéant.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition, et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué et l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué.

SIGNÉE A QUÉBEC CE 20e JOUR DE Mars 1995.

LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

[redacted]

SIGNÉE A ST-LAURENT CE _____JOUR DE _____19___.

LA MUNICIPALITÉ DE ST-LAURENT

[redacted]

SIGNÉE A ST-LAURENT CE _____JOUR DE _____19___.

L'OFFICE DE ST-LAURENT

[redacted]

ORG 3058

EI 2371

SHQ - PROPRIETAIRE

MUNICIPALITE: St-Léonard

Notre référence: 555-06-65220-003-004-005

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée ce 22e jour du mois de novembre mil neuf cent quatre-vingt-dix.

ENTRE

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Robert Lavoie, directeur général de la gestion des programmes, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décrêt numéro 1624-88 du 26 octobre 1988), et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Corporation municipale de St-Léonard, corps politique dûment constitué, ici représentée par Raymond Renaud et Georges Larrivée dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 12 juin 1990 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET

L'Office municipal d'habitation de St-Léonard dûment constitué, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Yvette Bissonnet et Roland St-Aubin dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 17 mai 1990, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décrêt numéro 2086-84 et ses modifications, à réaliser un ensemble d'habitations de 100 logements dans la municipalité de St-Léonard et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la municipalité et l'office concernés;

ATTENDU QUE la municipalité:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 12 juin 1990 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'office à administrer l'ensemble d'habitations réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office municipal d'habitation, par une résolution datée du 17 mai 1990, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitations pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c.S-8, r.3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitations réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 700-84 en date du 31 octobre 1984, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "loi": La Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8);

b) "déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération;

c) "revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné;

d) "coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment:

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982 et des modifications subséquentes), ne lui permet pas de louer un logement correspondant à ses besoins;

f) "année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement;

g) "immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses;

h) tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) l'immeuble, objet des présentes, comprend 100 logements et est situé dans la municipalité de St-Léonard, aux numéros civiques: 6660 et 6680, Boulevard Couture

b) cet immeuble est connu et désigné comme:

3. Le mandat

La Société confie à l'office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci les immeubles d'habitations décrits ci-haut et dont elle est propriétaire.

4. Eligibilité et priorité de location

L'office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

Sujet à ce qui précède, l'office offrira en location les susdits logements de façon prioritaire aux résidents de la municipalité; toutefois, au cas de vacance et/ou d'insuffisance de demande d'admission, l'office devra alors mettre le ou les logements vacants à la disposition de toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique résidant à l'extérieur des limites de la municipalité.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la municipalité et l'office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début de chaque année financière, l'office doit transmettre à la Société, pour approbation, un budget distinct pour le présent ensemble d'habitations, budget qui aura préalablement été approuvé par la municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'office et la municipalité qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'office pour les fins des présentes;

Si l'office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitations; si l'office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitations avec les précisions que la Société exigera;

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutantis" dans le cas où la municipalité est impliquée dans ces programmes;

b) L'office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget doit être spécifiquement autorisée et par la municipalité et par la Société. La municipalité s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.
L'office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la municipalité le plus tôt possible;

c) L'office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitations qu'il administre;

d) L'office transmettra à la Société et à la municipalité un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitations et couvrant les périodes se terminant les 30 avril et 31 août de chaque année sur les formulaires prévus à cet effet;

e) L'office soumettra à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'office et si l'office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des

ensembles d'habitations lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitations conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitations dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitations doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La municipalité fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractées par la Société pour la réalisation de l'ensemble d'habitations.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'office pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

L'office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignements en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'ensemble d'habitations aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la municipalité pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, régistres, données et autres documents de l'office relatifs à l'ensemble d'habitations.

L'office fournira à la Société et la municipalité copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre sta-

tistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigés par la Société.

La municipalité doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'office et la Société s'engage à faire rapport à la municipalité après vérification.

20. Conservation des documents

L'office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation conformément aux exigences du recueil des délais de conservation transmis par la Société.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date de prise de possession par la Société de la ou des bâtisses érigées sur l'immeuble ci-dessus désigné, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la municipalité et à l'office un avis préalable de trois mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante ans.

De même la municipalité, sur avis préalable de trois mois donné à la Société et à l'office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la municipalité est augmenté par une modification à la loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défauts de l'office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur un avis donné à la municipalité et à l'office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'office et à la municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'office toute décision que l'office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 22e JOUR DE novembre 19 90.

[redacted]

LA MUNICIPALITE DE SAINT LEONARD

[redacted]

DE NOVEMBRE 19 90.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE ST. LEONARD

[redacted]

585-06-6551-001

S.H.Q. - PROPRIETAIRE

ORG 3058
EI 1787

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce septième ------jour de février -------- mil neuf cent ~~soixante-~~ quatre-vingt.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. André Dauphin ---------- et par Me Jean-Luc Lesage ---------- respectivement membre et secrétaire ---------- dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 6 septembre 19 78 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE";

et

La corporation municipale de Saint-Léonard corps politique constituée par (le chapitre 92 des lois du Québec 1963 ou par lettres patentes en date de et portant le numéro en vertu de la loi) ici représentée par Me Michel Bissonnet et par M. André Chrétien respectivement Maire et Conseiller dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 13 novembre 19 79 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE";

et

L'Office municipal d'habitation de Saint-Léonard corporation constituée par lettres patentes émises le 26 Mars 1979 , enregistrées sous le numéro 1539-76 , en vertu de l'article 55 de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Mme Jacqueline Thompson et par M. Paul Emile Petit dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 14 novembre 19 79 et ci-après

[redacted]

"L'OFFICE";

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le lieutenant-gouverneur en conseil en vertu de l'arrêté en conseil numéro 3661-78 , à réaliser un programme d'habitation de 204 logements dans la municipalité de ;

ATTENDU que la Municipalité s'est engagée par sa résolution numéro en date du à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation du programme d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE la Municipalité, par sa résolution numéro 79-11-1497 en date du 13 novembre 1979 , a autorisé l'Office à administrer le programme d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 4 du 14 novembre 1979 a accepté d'administrer le projet pour le compte de la Société et a demandé, à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un programme d'habitation réalisé en vertu de la Loi de la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder à destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil numéro 3661-78 en date du 30 novembre 1978 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mo
et expressions suivants signifient:

[redacted]

a) "Loi": La Loi de la Société d'habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération et d'amortissement.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes, tel que la déterminera la Société.

d) "Coûts d'opération et d'amortissement": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation, telles que le déterminera la Société; elles comprennent notamment:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du présent règlement, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent 204 logements situés dans la municipalité de Saint-Léonard construits sur les lots suivants: 417-287 et 417-288 du cadastre officiel de la Paroisse Sault-au-Récollet.

[redacted]

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation réalisés par elle à la demande de la municipalité et dont la Société est propriétaire.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon les priorités énumérées à l'article 28 du Règlement concernant l'habitation, et conformément aux directives que la Société donnera de temps en temps. Sujet à ce qui précède, l'ordre de priorité à respecter sera:

a) Toute personne ou famille recevant l'allocation - logement aux termes de la Loi.

b) Toute personne ou famille délogée par suite de la mise en oeuvre d'un programme réalisé en vertu de la Loi.

c) Toute personne ou famille délogée par suite d'expropriation par un organisme public.

d) Toute personne ou famille vivant dans des mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis à l'échelle de loyers de la Société approuvée par le lieutenant-gouverneur en conseil. Les bénéficiaires de l'aide sociale paieront en guise de loyer mensuel le montant convenu entre la Société et le ministère des affaires sociales et approuvé par le lieutenant-gouverneur en conseil. La Société informera, sans délai, la Municipalité et l'Office de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le lieutenant-gouverneur en conseil.

[redacted]

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille ou les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

A) Au plus tard trois mois avant le début de chaque année financière de la Société, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, un budget distinct pour le présent programme d'habitation et en transmettre une copie à la municipalité. Le budget approuvé par la Société et modifié, le cas échéant, par cette dernière devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres programmes d'habitation appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de ces programmes d'habitations; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre son budget total avec les précisions que la Société exigera.

[redacted]

B) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société ou autorisées spécifiquement par la suite sur demande motivée dans chaque cas. La ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non ainsi autorisée. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société le plus tôt possible.

C) L'Office devra tenir une comptabilité et des comptes de banque séparés pour l'ensemble des programmes d'habitation appartenant à la Société.

D) L'Office doit, de plus, transmettre trimestriellement à la Société et à la municipalité, un état de ses revenus et dépenses concernant le programme et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

E) L'Office doit soumettre à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct des programmes d'habitation appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opérations et d'amortissement

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération et d'amortissement ne devront pas excéder:

a) les montants réellement payés ou encourus pour toute telle année à l'intérieur du budget approuvé par la Société.

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

[redacted]

c) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties ne se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace du projet de logements conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir le projet dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier le projet doit également être prévu au budget et recevoir l'approbation de la Société.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement de la Société concernant l'habitation.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus et contributions

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un surplus d'opération, ledit surplus devra apparaître comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

L'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignements en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'Office.

Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'Office, des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité.

19.- Vérification

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs au projet de logements qui appartient à la Société et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

20.- Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail de personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

[redacted]

21.- Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

22.- Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant les immeubles du programme et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

23.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la SOciété ne donne un avis préalable de 3 mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.

24.- Coopération

L'Office, ses agents et employés accorderont à la Société, ses agents et employés, leur plus entière collaboration à l'entière satisfaction de la Société, et notamment donneront accès sur les lieux en tout temps et fourniront sur demande tout rapport, document, copie ou information en leur possession ou sous leur contrôle. Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et avec toutes les précisions que la Société exigera.

L'Office s'engage à respecter toute directive qui pourra être émise de temps en temps par ou au nom de la Société pour la bonne exécution des présentes et la réalisation de ce qui en fait l'objet, même si cette directive a pour effet d'interpréter, d'aller au-delà ou de modifier une disposition des présentes.

[redacted]

25.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun, passés, présents ou futurs, des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) Toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre toute décision pour et au nom de l'Office que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur que la Société nommera;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A Québec ---------- CE septième ---------- JOUR DE février

---------- 19 80.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

[redacted]

SIGNEE A SAINT-LEONARD CE 19 JOUR DE

DECEMBRE 19 79

[redacted]

SIGNEE A SAINT-LEONARD CE [redacted] JOUR DE

DECEMBRE 19 79

[redacted]

[redacted]

CRG 3058

SHQ - PROPRIETAIRE

MUNICIPALITE: Ville de Saint-Pierre
NOTRE REFERENCE: 555-06-65400-001 (02211) EI

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée ce troisième ---------- jour du mois de décembre ----- mil neuf cent quatre-vingt-sept

ENTRE

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général de la gestion des Programmes et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Corporation municipale de Ville de Saint-Pierre, corps politique dûment constitué, ici représentée par Yvon Boyer, maire et Gérard Goyette, directeur général, dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 8 septembre 1987, et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

. . . 2

ET

L'Office municipal d'habitation de Ville de Saint-Pierre, dûment constitué, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représenté par Yvon Boyer et Lucie O. Therrien, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 19 octobre 1987, et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1687-79 et ses modifications, à réaliser un ensemble d'habitations de 60 logements dans la municipalité de Ville de Saint-Pierre, et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la municipalité et l'office concernés;

ATTENDU QUE la municipalité:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 8 septembre 1987 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitations réalisé par la Société;

b) a autorisé l'office à administrer l'ensemble d'habitations réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office municipal d'habitation, par une résolution datée du 19 octobre 1987, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitations pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

. . . 3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du règlement sur l'Habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitations réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 87-210, en date du 6 mai 1987, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

. . . 4

d) "Coûts d'opération": toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment:

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le règlement sur la Location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982 et des modifications subséquentes, ne lui permet pas de louer un logement correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

. . . 5

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 60 logements et est situé dans la municipalité de Ville de Saint-Pierre, au(x) numéro(s) civique(s)

65, 2e Avenue

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

Lots 130-425 et 131-346
Cadastre officiel de la paroisse de Montréal

3. Le Mandat

La Société confie à l'office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire.

4. Eligibilité et priorité de location

L office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

. . . 6

Sujet à ce qui précède, l'office offrira en location les susdits logements de façon prioritaire aux résidants de la municipalité; toutefois, au cas de vacance et/ou d'insuffisance de demande d'admission, l'office devra alors mettre le ou les logements vacants à la disposition de toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique résidant à l'extérieur des limites de la municipalité.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la Location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la municipalité et l'office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

. . . 7

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'office et la municipalité qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'office pour les fins des présentes.

Si l'office administre d'autres ensembles d'habitations lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitations; si l'office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitations avec les précisions que la Société exigera.

. . . 8

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la municipalité est impliquée dans ces programmes.

b) L'office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget doit être spécifiquement autorisée par la municipalité et par la Société. La municipalité s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la municipalité le plus tôt possible.

c) L'office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitations qu'il administre.

d) L'office transmettra à la Société et à la municipalité un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitations et couvrant les périodes se terminant les 30 avril et 31 août de chaque année sur les formulaires prévus à cet effet.

e) L'office soumettra à la Société et à la municipalité, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'office et si l'office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitations lui appartenant ou appartenant à la Société.

. . . 9

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitations conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

. . . 10

13. Entretien et amélioration

L'office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitations dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitations doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'Habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La municipalité fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'ensemble d'habitations.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'office pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

. . . 11

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

L'office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'ensemble d'habitations aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la municipalité pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'office relatifs à l'ensemble d'habitations.

. . . 12

L'office fournira à la Société et la municipalité copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigés par la Société.

La municipalité doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'office et la Société s'engage à faire rapport à la municipalité après vérification.

20. Conservation des documents

L'office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation conformément aux exigences du recueil des délais de conservation transmis par la Société.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date de prise de possession par la Société de la ou des bâtisses érigées sur l'immeuble ci-dessus désigné, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la municipalité et à l'office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

. . . 13

De même la municipalité, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la municipalité est augmenté par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la municipalité et à l'office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'office et à la municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la municipalité ainsi que d une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

. . . 14

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'office toute décision que l'office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

. . . 15

SIGNEE A QUEBEC CE 3e JOUR DE décembre 1987

[redacted]

SIGNEE A SAINT-PIERRE CE 26e

JOUR DE NOVEMBRE 1987

LA MUNICIPALITE de Ville de Saint-Pierre:

[redacted]

SIGNEE A SAINT-PIERRE CE 26e

JOUR DE NOVEMBRE 1987

[redacted]

CRG 3058

EI 2821

197

SHQ - PROPRIETAIRE — St-Timothée

VILLE DE MONTREAL: — NO: (O.M.H.M.) 474

N/D: 1441, St-André
1455, St-André
1444, St-Timothée

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 18e jour du mois de janvier mil neuf cent quatre-vingt- neuf.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 19 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal ---------- , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Jean Doré et par monsieur Léon Laberge , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 16 octobre 1986 et ci-après appelée:

APPROUVE PAR: "LA VILLE"

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal---------- , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Daoust et par monsieur Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 16 août 1984 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 2986-84, 195-85 2137-85 à réaliser un ensemble d'habitation de 64 logements dans la Ville de Montréal---------- et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 16 octobre 1986 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 12 mars 1987 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 88-609 en date du 13 décembre 1988 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 64 logements et est situé dans la Ville de Montréal ---------- au(x) numéro(s) civique(s) 1441, St-André
1455, St-André
1444, St-Timothée

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

le lot 793 borné vers le nord-est par la rue St-Timothée, vers le sud-est par le lot 792, vers le sud-ouest par une partie du lot originaire 799, et vers le nord-ouest par le lot originaire 794 du cadastre de la Cité de Montréal,(quartier St-Jacques) division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 11e JOUR DE Novembre 88

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Jean-Luc Lesage

SIGNEE A MONTREAL CE 18e JOUR DE JANVIER 1989.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Greffier

SIGNEE A MONTREAL CE 4 JOUR DE NOVEMBRE 1988.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

CONVENTION D'EXPLOITATION

[redacted]

ORG 3058
EI 1301

Convention signée en quatre copies

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Jean-Luc Lesage, secrétaire, ---------- et par M. André Dauphin, membre, ---------- dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 6 septembre 19 78 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par Jean Drapeau et par Marc Boyer respectivement maire et greffier de la Ville et autorisés aux présentes par une résolution en date du 1er mai 19 78 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Monsieur Guy R. Legault et par Monsieur Fernand Denis, autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 16 novembre 19 78 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4851 du 10 mars 1975 (modifié par son règlement numéro 5200 du 1er mai 19 78) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cent dix-sept (117) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 531-78 du 12 juillet 1978;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 5487-75 du 17 décembre 1975; et par l'arrêté en conseil numéro 2516-78 du 8 août 1978;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 1443 du 16 novembre 19 78 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 5487-75 du 17 décembre 19 75, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend logements situés dans la municipalité de Montréal et comprend les immeubles suivants: savoir: -

- Tour : 1100 rue Sherbrooke;

- Empl. 12 : 1900 - 1910 - 1920 - 1930 rue Montcalm;

- Empl. 13 : 1750 - 1760 - 1770 - 1800 - 1810 - 1820 rue Montcalm;
  1755 - 1757 - 1765 - 1767 rue Wolfe;

le tout tel que plus amplement décrit dans l'acte hypothécaire passé devant Me Yvon Delorme, notaire, le 29 novembre 1978 sous le numéro 2285 de ses minutes, et dont copie sera enregistrée incessamment au bureau d'enregistrement de Montréal.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à Québec ---------- ce vingt-troisième ----------

jour de janvier ----------19 79.

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt-septième

jour de décembre 19 78

[redacted]

Greffier de la Ville

Signé à Montréal ce huitième

jour de décembre 19 78

[redacted]

Pierre Verschelden

Terrasse Ontario C-II - 37 OMH. Montréal

S.I. - Propriétaire
N/ 555-06-6546-133

D2 Terrasse Ontario II

ORG 3058
EI 1714

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 15e jour de septembre mil neuf cent quatre-vingt deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par messieurs Yvon Lamarre, Président du Comité exécutif et par Marc Boyer, Greffier de la Ville
dûment autorisés aux présentes par une résolution numéro 10687, de ladite corporation, en date du 1er mai 1978, ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ----- dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars --------- 19 82 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1979-78* à réaliser un ensemble d'habitation de dix-huit (18) ---------- logements dans la Ville de Montréal;
* du 21 juin 1978 et ses modifications.

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 1 440,00$ ---- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 3 mai 1982 ---------- sous le numéro 3258182;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 10687 --- en date du 1er mai 1978 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 10687 -, en date du 1er mai 1978 -- , a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 ----- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1048-82 en date du 28 avril 1982, ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent .18.... logements situés dans la Ville de ..Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

1858-1880-1902 Alexandre de Sève

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er juillet 1980.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A Québec CE 15e JOUR DE

septembre 19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoin greffier

SIGNEE A Montréal CE 27e JOUR DE

août 19 82.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

DE MONTREAL

[redacted]

de la construction

SIGNEE A Montréal CE dix-neuvième JOUR DE août

19 82.

[redacted]

ORG. 3058
Ed. 1297

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage---------- et par dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 24 septembre---------- 19 80 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par Jean Drapeau, ---------- et par Marc Boyer,---------- respectivement Maire et Greffier de la Ville --------et autorisés aux présentes par une résolution en date du 31 mai, 19 74 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Mé Guy R. Legault, Président et par M. Fernand Denis, Trésorier, autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 7 avril 19 78 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4833 du 31 octobre 19 74 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre dix-sept (17) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 8234 du 4 mars 1975;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 1122-75 du 19 mars 1975;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 1389 du 7 avril 19 78 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 8234 du 4 mars 1975, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

À moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f). L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend dix-sept (17) logements situés dans la municipalité de Montréal et comprend les immeubles suivants: savoir: -

95 et 105 rue St-Philippe

215 rue Beaudoin

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à Québec ce trentième

jour de juin 19 81

[redacted]

Signé à Montréal ce neuvième

jour de juin 19 78

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce trentième

jour de mai 19 78

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

S.H.Q. - PROPRIETAIRE

555-06-65320-002

CONTRAT D'EXPLOITATION

ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS

POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

ORG 3058

EI 1531

Convention signée en quatre copies ce *vingt-sixième* jour de *mai* mil neuf cent soixante-*dix-sept.*

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par *Me Jean-Luc Lesage* et par *monsieur André Dauphin* ---------- respectivement *secrétaire* et *membre* ---------- dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du *26 mai* 19 *76* et ci-après appelée:

"LA SOCIETE";

et

La corporation municipale de la Cité de Verdun corps politique constituée par (le chapitre 61 des lois du Québec 3 Geo.V ou par lettres patentes en date de et portant le numéro en vertu de la loi) ici représentée par M. J. Albert Gariépy et par M. Jean Paul Bélisle, respectivement Maire et Conseiller de ladite Cité, dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 28 juillet, 19 75 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE";

et

L'Office municipal d'habitation de Verdun corporation constituée par lettres patentes émises les 8 juillet 1971 et 18 sept. 1974 , enregistrées sous les numéros 1535 folio 95 / 1537 " 34 en vertu de l'article 55 de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Roger Séguin et par M. Eugène Bonin, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 12 avril, 19 77 et ci-après appelée:

"L'OFFICE";

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le lieutenant-gouverneur en conseil en vertu de l'arrêté en conseil numéro 3686-74 , à réaliser un programme d'habitation de 150 logements dans la municipalité de la Cité de Verdun ;

ATTENDU que la Municipalité s'est engagée par sa résolution numéro 41 en date du 11 novembre 1974 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation du programme d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE la Municipalité, par sa résolution numéro 20 en date du 25 juillet 1975 , a autorisé l'Office à administrer le programme d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 3 du 12 avril, 1977 a accepté d'administrer le projet pour le compte de la Société et a demandé, à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un programme d'habitation réalisé en vertu de la Loi de la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder à destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil numéro 1862-75 en date du 7 mai, 1975 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La Loi de la Société d'habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération et d'amortissement.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes, tel que la déterminera la Société.

d) "Coûts d'opération et d'amortissement": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation, telles que le déterminera la Société; elles comprennent notamment:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du présent règlement, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent logements situés dans la municipalité de la Cité de Verdun construits sur les lots suivants:

Numéro 4736-4 du Cadastre Officiel de la Paroisse de Montréal.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation réalisés par elle à la demande de la municipalité et dont la Société est propriétaire.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon les priorités énumérées à l'article 28 du Règlement concernant l'habitation, et conformément aux directives que la Société donnera de temps en temps. Sujet à ce qui précède, l'ordre de priorité à respecter sera:

a) Toute personne ou famille recevant l'allocation - logement aux termes de la Loi.

b) Toute personne ou famille délogée par suite de la mise en oeuvre d'un programme réalisé en vertu de la Loi.

c) Toute personne ou famille délogée par suite d'expropriation par un organisme public.

d) Toute personne ou famille vivant dans des mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis à l'échelle de loyers de la Société approuvée par le lieutenant-gouverneur en conseil. Les bénéficiaires de l'aide sociale paieront en guise de loyer mensuel le montant convenu entre la Société et le ministère des affaires sociales et approuvé par le lieutenant-gouverneur en conseil. La Société informera, sans délai, la Municipalité et l'Office de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le lieutenant-gouverneur en conseil.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille ou les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

A) Au plus tard trois mois avant le début de chaque année financière de la Société, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, un budget distinct pour le présent programme d'habitation et en transmettre une copie à la municipalité. Le budget approuvé par la Société et modifié, le cas échéant, par cette dernière devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres programmes d'habitation appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de ces programmes d'habitations; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre son budget total avec les précisions que la Société exigera.

B) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société ou autorisées spécifiquement par la suite sur demande motivée dans chaque cas. La ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non ainsi autorisée. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société le plus tôt possible.

C) L'Office devra tenir une comptabilité et des comptes de banque séparés pour l'ensemble des programmes d'habitation appartenant à la Société.

D) L'Office doit, de plus, transmettre trimestriellement à la Société et à la municipalité, un état de ses revenus et dépenses concernant le programme et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

E) L'Office doit soumettre à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct des programmes d'habitation appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opérations et d'amortissement

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération et d'amortissement ne devront pas excéder:

a) les montants réellement payés ou encourus pour toute telle année à l'intérieur du budget approuvé par la Société.

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties ne se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace du projet de logements conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir le projet dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier le projet doit également être prévu au budget et recevoir l'approbation de la Société.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement de la Société concernant l'habitation.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus et contributions

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un surplus d'opération, ledit surplus devra apparaître comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

L'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignements en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'Office.

Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'Office, des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité.

19.- Vérification

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs au projet de logements qui appartient à la Société et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

20.- Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail de personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

21.- Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

22.- Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant les immeubles du programme et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

23.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la SOciété ne donne un avis préalable de 3 mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.

24.- Coopération

L'Office, ses agents et employés accorderont à la Société, ses agents et employés, leur plus entière collaboration à l'entière satisfaction de la Société, et notamment donneront accès sur les lieux en tout temps et fourniront sur demande tout rapport, document, copie ou information en leur possession ou sous leur contrôle. Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et avec toutes les précisions que la Société exigera.

L'Office s'engage à respecter toute directive qui pourra être émise de temps en temps par ou au nom de la Société pour la bonne exécution des présentes et la réalisation de ce qui en fait l'objet, même si cette directive a pour effet d'interpréter, d'aller au-delà ou de modifier une disposition des présentes.

25.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun, passés, présents ou futurs, des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) Toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre toute décision pour et au nom de l'Office que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur que la Société nommera;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A *QUEBEC* CE *vingt-sixième* JOUR DE *MAI*

---------- 19 77

[redacted]

SIGNEE A Verdun, Que. CE 12ième JOUR DE

mai 19 77

La municipalité de la Cité de Verdun

[redacted]

SIGNEE A Verdun, Que. CE JOUR DE

mai 19 77

[redacted]

[redacted] résolution numéro 8100 en date du 20 janvier 1975.

S.H.Q. - PROPRIETAIRE

N/D: 555-06-6501-003

ORG 3058

EI 1964

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 12ème jour de novembre mil neuf cent quatre-vingt deux.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Me Jean-Luc Lesage pectivement Directeur Général et Secrétaire de la Société dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16 juillet 19 80 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La corporation de la Ville de Verdun corps politique constituée par (le chapitre 61 des lois du Québec 3 Georges V ou portant le numéro en vertu de la loi) ici représentée par Lucien Caron et par Gérard Cyr respectivement Maire et Assistant-Greffier dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 23 août 19 82 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

et

L'Office municipal d'habitation de Verdun corporation constituée par lettres patentes émises le 8 juillet 1971 et 18 sept. 1974, enregistrées sous le numéro 1535 folio 95 et 1537 folio 34 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Roger Séguin et par Madeleine Vernier dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit Office en date du 19 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1979-78 * , à réaliser un ensemble d'habitation de quatre-vingt-six logements dans la municipalité de Verdun ;

* et ses modifications.

ATTENDU QUE la Municipalité s'est engagée par sa résolution numéro 31 en date du 23 août 1982 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE la Municipalité, par sa résolution numéro 31 en date du 23 août 1982, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 8-C du 22 sept. 1982 a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 1067-81 en date du 9 décembre 1982, a accepté de conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:
   a) l'administration
   b) l'exploitation
   c) l'entretien
   d) l'amélioration et modernisation
   e) l'achat de machinerie et d'équipement
   f) les taxes scolaires et municipales
   g) l'amortissement des immeubles.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'Annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..86... logements situés dans la municipalité de .....Verdun.....
et sont connus comme suit: 1050 Galt, Lots: 4275-4, 4275-5 4275-6, 4276-4, 4276-5, 4276-6, 4277-3, 4277-4, 4278-4 4278-5
(Indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Municipalité et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la Loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la municipalité qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la municipalité est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget doit être spécifiquement autorisée et par la municipalité et par la Société. La municipalité s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans ces circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la municipalité le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la municipalité, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société.

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant.
Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement de la Société concernant l'habitation et à partir de la date établie par la Société.
La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Municipalité fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des hypothèques sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

L'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'Office.
Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société et la Municipalité pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Municipalité copie de ses règlements, des procès-verbaux, de ses assemblées, et du contôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La municipalité doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Municipalité après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.

De même la municipalité, sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la municipalité est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

SIGNEE A Québec CE 12ème JOUR DE novembre

19 82

LA MUNICIPALITE DE VERDUN

[redacted]

Témoin G. CYR, ASSISTANT-GREFFIER

SIGNEE A VERDUN CE PREMIER JOUR DE

SEPTEMBRE 19 82.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE VERDUN

[redacted]

SIGNEE A VERDUN CE 27e JOUR DE

SEPTEMBRE 19 82

ORG 3058

SHQ - PROPRIETAIRE

MUNICIPALITE: Verdun
NOTRE REFERENCE: 555-06-65320-004 (01965) EI

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée ce neuvième ---------- jour du mois de août --------- mil neuf cent quatre-vingt-huit

ENTRE

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général de la gestion des Programmes et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Corporation municipale de Verdun, corps politique dûment constitué, ici représentée par Raymond Savard, maire et Gérard Cyr, greffier, dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 8 mai 1988, et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

. . . 2

ET

L'Office municipal d'habitation de Verdun, dûment constitué, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représenté par Louis H. Bélanger, président et Jacques F. Paquet, directeur général, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 16 septembre 1987, et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1786-69 et ses modifications, à réaliser un ensemble d'habitations de 120 logements dans la municipalité de Verdun et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la municipalité et l'office concernés;

ATTENDU QUE la municipalité:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 8 mars 1988, à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitations réalisé par la Société;

b) a autorisé l'office à administrer l'ensemble d'habitations réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office municipal d'habitation, par une résolution datée du 16 septembre 1987, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitations pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

. . . 3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du règlement sur l'Habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitations réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 330-85, en date du 29 mai 1985, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

. . . 4

d) "Coûts d'opération": toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment:

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le règlement sur la Location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982 et des modifications subséquentes, ne lui permet pas de louer un logement correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

. . . 5

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 120 logements et est situé dans la municipalité de Verdun au(x) numéro(s) civique(s)

4250, rue Bannantyne

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

3. Le Mandat

La Société confie à l'office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire.

4. Eligibilité et priorité de location

L'office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

. . . 6

Sujet à ce qui précède, l'office offrira en location les susdits logements de façon prioritaire aux résidants de la municipalité; toutefois, au cas de vacance et/ou d'insuffisance de demande d'admission, l'office devra alors mettre le ou les logements vacants à la disposition de toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique résidant à l'extérieur des limites de la municipalité.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la Location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la municipalité et l'office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

. . . 7

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'office et la municipalité qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'office pour les fins des présentes.

Si l'office administre d'autres ensembles d'habitations lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitations; si l'office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitations avec les précisions que la Société exigera.

. . . 8

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la municipalité est impliquée dans ces programmes.

b) L'office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget doit être spécifiquement autorisée et par la municipalité et par la Société. La municipalité s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la municipalité le plus tôt possible.

c) L'office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitations qu'il administre.

d) L'office transmettra à la Société et à la municipalité un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitations et couvrant les périodes se terminant les 30 avril et 31 août de chaque année sur les formulaires prévus à cet effet.

e) L'office soumettra à la Société et à la municipalité, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'office et si l'office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitations lui appartenant ou appartenant à la Société.

. . . 9

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitations conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

. . . 10

13. Entretien et amélioration

L'office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitations dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitations doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'Habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La municipalité fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'ensemble d'habitations.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'office pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

. . . 11

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

L'office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'ensemble d'habitations aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la municipalité pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'office relatifs à l'ensemble d'habitations.

. . . 12

L'office fournira à la Société et la municipalité copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigés par la Société.

La municipalité doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'office et la Société s'engage à faire rapport à la municipalité après vérification.

20. Conservation des documents

L'office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation conformément aux exigences du recueil des délais de conservation transmis par la Société.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date de prise de possession par la Société de la ou des bâtisses érigées sur l'immeuble ci-dessus désigné, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la municipalité et à l'office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

. . . 13

De même la municipalité, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la municipalité est augmenté par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la municipalité et à l'office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'office et à la municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

. . . 14

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'office toute décision que l'office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

. . . 15

SIGNEE A QUEBEC CE 9e JOUR DE Août 1988

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

PERRON Me Jean-Luc Lesage

SIGNEE A _____ CE ____

JOUR DE _____ 19__

LA MUNICIPALITE de Verdun:

[redacted]

SIGNEE A VERDUN CE 27e

JOUR DE JUILLET 1988

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION de Verdun:

[redacted]

19 OCT. 1984

555-06-65320-005

SHQ - PROPRIETAIRE
MUNICIPALITE: Verdun
NOTRE REFERENCE: 555-06-65320-005

ORG. 3058
EI 2237

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée ce 28ième jour du mois de décembre mil neuf cent quatre-vingt-quatre.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La corporation municipale de Verdun, corps politique dûment constitué, ici représentée par monsieur Lucien Caron, maire, maître Johanne Lafleur, greffier, dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 10 septembre 1984 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET

L'office municipal d'habitation de Verdun, dûment constitué, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représenté par Roger Séguin, président et L. Desjardins, administrateur, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 12 mars 1984 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1687-79, à réaliser un ensemble d'habitation de 86 logements dans la municipalité de Verdun et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la municipalité et l'office concernés;

ATTENDU QUE la municipalité:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 10 septembre 1984, à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'office municipal d'habitation, par une résolution datée du 12 mars 1984, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

. . . 3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du règlement sur l'Habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 54-84, en date du 25 janvier 1984, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

. . . 4

d) "Coûts d'opération": toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment:

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le règlement sur la Location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'Annexe "A" du règlement sur la Rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 86 logements et est situé dans la municipalité de Verdun au(x) numéro(s) civique(s)

4050, Bannantyne

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

Lot 3405-908 du cadastre officiel pour la municipalité de la paroisse de Montréal

3. Le Mandat

La Société confie à l'office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire.

4. Eligibilité et priorité de location

L'office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

. . . 6

Sujet à ce qui précède, l'office offrira en location les susdits logements de façon prioritaire aux résidants de la municipalité; toutefois, au cas de vacance et/ou d'insuffisance de demande d'admission, l'office devra alors mettre le ou les logements vacants à la disposition de toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique résidant à l'extérieur des limites de la municipalité.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la Location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la municipalité et l'office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

. . . 7

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'office et la municipalité qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'office pour les fins des présentes.

Si l'office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la municipalité est impliquée dans ces programmes.

b) L'office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget doit être spécifiquement autorisée et par la municipalité et par la Société. La municipalité s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la municipalité le plus tôt possible.

c) L'office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'office transmettra à la Société et à la municipalité, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'office soumettra à la Société et à la municipalité, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

. . . 10

13. Entretien et amélioration

L'office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'Habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La municipalité fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'ensemble d'habitation.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'office pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

. . . 11

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

L'office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'ensemble d'habitation aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la municipalité pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'office fournira à la Société et la municipalité copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigés par la Société.

La municipalité doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'office et la Société s'engage à faire rapport à la municipalité après vérification.

20. Conservation des documents

L'office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date de prise de possession par la Société de la ou des bâtisses érigées sur l'immeuble ci-dessus désigné, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la municipalité et à l'office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

. . . 13

De même la municipalité, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la municipalité est augmenté par une modification à la loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la municipalité et à l'office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'office et à la municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

. . . 14

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'office toute décision que l'office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

7 JAN. 1985

15 . . .

SIGNEE A QUEBEC CE 28ième JOUR DE décembre 1984.

[redacted]

SIGNEE A VERDUN CE 14e

JOUR DE DECEMBRE 1984.

[redacted]

SIGNEE A VERDUN CE 14e

JOUR DE DECEMBRE 1984.

[redacted]

(192)

CRG 3058

EI 2822

SHQ - PROPRIETAIRE — Vézina

VILLE DE MONTREAL: — NO: (O.M.H.M.) 339

N/D: 4711, rue Vézina
6858, rue Victoria
6869, rue Victoria

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 25e jour du mois de janvier mil neuf cent quatre-vingt-huit.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal ---------- , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Jean Doré et par monsieur Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 9 juin 1986 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

APPROUVE PAR:

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal ----------
---------- , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Daoust et par monsieur Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 12 mars 1987 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 2086-84, 195-85 2137-85 à réaliser un ensemble d'habitation de 22 logements dans la Ville de Montréal --------
---------- et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 9 juin 1986 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 12 mars 1987 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 87-41 en date du 28 janvier 1987 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 22 logements et est situé dans la Ville de Montréal ---------- au(x) numéro(s) civique(s) 4711, rue Vézina
6858, rue Victoria
6869, rue Victoria

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

Un emplacement constitué du lot 112-41 du cadastre du Village de Côte-des-Neiges.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

.../8

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 7e JOUR DE janvier 19 88

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 25e

JOUR DE janvier 19 88

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 18EME

JOUR DE DECEMBRE 19 87

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Pierre Verschelden

ORG 3058
EI 1327

DD
6546

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL: NO: (O.M.H.M.) 457
N/D: 01327-Ville-Marie-181

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 28ième jour du mois de juillet mil neuf cent quatre-vingt-six.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal ---------- , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par M. Jean Drapeau et par M. Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 17 décembre 1984 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

APPROUVE PAR:

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal ----------
---------- , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Normand Daoust et par M. Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 16 août 19 84 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu des décrets numéros 902-83 2663-83 à réaliser un ensemble d'habitation de 38 logements dans la Ville de Montréal ---------- et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 17 décembre 1984 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 18 avril 1985 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 214-85 en date du 27 mars 1985 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 38 logements et est situé dans la Ville de Montréal ---------- au(x) numéro(s) civique(s) :

Site 1: 555 Bourbonnière
Site 2: 550 D'Orléans
Site 3: 555 De Lasalle
Site 4: 540-50 Létourneux
Site 5: 525-35 Létourneux

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

Les lots P18-33, P18-34, 18-35, P18-39, 18-40, P8-86, P8-87, 8-88, P8-82, 8-81, 8-80, 8-79, 8-26, 8-25, 8-24, P8-23 du cadastre officiel du Village de Hochelaga, division d'enregistrement à Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 12e JOUR DE août 1986

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 4e

JOUR DE septembre 1986

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 28ième

JOUR DE juillet 1986

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

404 - Villeneuve, B N/ 555-06-6546-092

OMH. de Montréal D-2

Villeneuve II

ORG 3058
EI 1501

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 15e jour de avril mil neuf cent quatre-vingt deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage respectivement Directeur général et Secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par Monsieur Jean Drapeau et par Monsieur Marc Boyer respectivement Maire et Greffier de la Ville dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 10 mars 19 75 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et par Pierre Verschelden dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars 19 82 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 3717-75* à réaliser un ensemble d'habitation de trente-neuf (39) logements dans la Ville de Montréal;

* modifié par 2609-76 du 28 juillet 1976.

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 3120,00$ aux termes du bail enregistré à Montréal ce 28 janvier 1982 sous le numéro 3237080;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 8565 en date du 10 mars 1975* à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

*et par sa résolution 8872 en date du 11 août 1975

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 8872 , en date du 11 août 1975 , a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 793-82 en date du 31 mars 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..39... logements situés dans la Ville de .Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 4670-4680 rue Hôtel de Ville;
- 4400-10-20 ave Coloniale;
- 4025 rue St-André;
- 3535-3545 rue De Bullion.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le premier avril 1977.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A Québec CE 15e JOUR DE avril

1982.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE onzième JOUR DE mars

19 82

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE neuvième JOUR DE mars

1982

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

CONVENTION D'EXPLOITATION

ORG 3058

EI 1211

Convention signée en quatre copies

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jean-Luc Lesage, secrétaire ---------- et par André Dauphin, membre ---------- dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 16 juin ----------19 77 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par Jean Drapeau ---------- et par Marc Boyer ---------- respectivement maire et greffier ---------- et autorisés aux présentes par une résolution en date du 10 mars ---------- 19 75 ---(ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 26 mai 1977 19 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4456 du 14 août 1972 (modifié par son règlement numéro 4695 et 5054 du 21-11-75 et du 27-01 19 77) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre vingt-six (26) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 5789 du 18 septembre 1972 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 2855-72 du 27 septembre 1972 ;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 1251 du 26 mai 1977 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 575-73 du 21 février 1973, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

À moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f). L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend **vingt-six (26)** logements situés dans la municipalité de **Montréal,** [redacted] savoir: -

différents emplacements situés sur les rues Clark, Garnier, Fabre et de Lanaudière. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de prêt passé devant Me Yvon Delorme, notaire, en date du 13 juin 1977 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2791900.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus ne s'applique.

Signé à Québec ce onzième

jour de août 19 77

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

Témoins:

Signé à Montréal ce septième

jour de juillet 19 77

[redacted]

Signé à **Montréal** ce **vingt-septième**

jour de **juin** 19 **77.**

L'Office municipal d'habitation de

[redacted]

503 - Villeray, ph.

N/D 555-06-6546-109

OMH. de Montréal D-2 Villeray II

ORG 3058
EI 1463

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 15ième jour de avril mil neuf cent quatre-vingt-deux

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage et par Paul Angers respectivement secrétaire de la Soc. - directeur général dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par monsieur Jean Drapeau ---------- et par monsieur Marc Boyer -------- respectivement maire ---------- et greffier ---------- dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 10 mars ---------- 19 75 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden -----dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars ---------19 82et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 2118-76* à réaliser un ensemble d'habitation de vingt-six (26) ---------- logements dans la Ville de Montréal;
*Modifié par 460-81 du 18 février 1981

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 2080,00$ ----- aux termes du bail enregistré à Montréal ce 29 janvier 1982 ---------- sous le numéro 3237403;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 10129 -- en date du 27 juin 1977 -à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 10129 -, en date du 27 juin 1977 ---, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 ---- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 793-82* en date du 31 mars 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;
*et 1048-82 en date du 28 avril 1982

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..26... logements situés dans la Ville de ...Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 6743 Marquette;
- 6632 Marquette;
- 6625 Marquette;
- 6641-51-61 Marquette.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'explcitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Socié en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le premier octobre 1978.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A QUEBEC CE 15ième JOUR DE

avril 1982.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A MONTRÉAL CE QUINZIÈME JOUR DE MARS

1982.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE onzième JOUR DE mars

1982

L'OFFICE MUNICIPAL D HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

155-06-6546-081

ORG 3058
EI 1299

Vinet

D 2

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Monsieur André Dauphin, membre, ---------- et par Monsieur Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 6 septembre 19 78 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par Jean Drapeau et par Marc Boyer respectivement maire et greffier de la Ville et autorisés aux présentes par une résolution en date du 1er mai 1978 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Guy R. Legault et par monsieur Fernand Denis, autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 16 novembre 19 78 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4768 du 18 avril 19 74 (modifié par son règlement numéro 5201 du 1er mai 19 78) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cinquante-sept (57) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 530-78 du 12 juillet 19 78;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 2517-78 du 8 août 19 78;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 1443 du 16 novembre 19 78 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 1646-75 du 23 août 19 75, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend cinquante-sept (57) logements situés dans la ~~municipalité de~~ Ville de Montréal et comprend les immeubles suivants: savoir: -

PHASE A

Empl. 4 : 2545 - 2555 rue Quesnel

Empl. 5 : 2390 - 2400 rue St-Antoine

Empl. 7 : 735 - 745 - 755 rue Dominion

PHASE B

Empl. 9 : 2550 rue Lionel-Groulx

Empl. 10 : 550 - 560 - 570 rue Charlevoix

Le tout tel que décrit dans l'acte de vente par la Ville de Montréal à l'Office Municipal d'Habitation de Montréal passé devant Me Yvon Delorme, notaire, le 11 mai 1978, sous le numéro 2142 de ses minutes, enregistré à Montréal sous le numéro 2873614, et un autre acte de vente par la Ville de Montréal à l'Office Municipal d'Habitation de Montréal passé devant Me Jean-Luc Trempe, le 12 février 1971 sous le numéro 6671 de ses minutes, enregistré à Montréal sous le numéro 2256778.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou recoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à Québec ---------- ce quinzième ----------

jour de janvier ---------- 19 79.

[redacted]

Signé à Montréal ce treizième

jour de décembre 19 78

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce trentième

jour de novembre 19 78

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

CRG. 3058

SHQ - PROPRIETAIRE

MUNICIPALITE: Dorval

Notre référence: 03028 (001) EI (Phase)

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée ce 6e jour du mois de décembre mil neuf cent quatre-vingt-treize.

ENTRE

La Société d'habitation du Québec, corporation créé par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décrêt numéro 1624-88 du 26 octobre 1988), et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Corporation municipale de Dorval, corps politique dûment constitué, ici représentée par Peter B. Yeomans et Marcel Guérin dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 13 septembre 1993 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Dorval dûment constitué, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représenté par Emile A. La Coste et Claire Warkentin dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 16 septembre 1993, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décrêt numéro 1452-87 et ses modifications, à réaliser un ensemble d'habitations de 24 logements dans la municipalité de Dorval et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la municipalité et l'office concernés;

ATTENDU QUE la municipalité:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 13 septembre 1993 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'office à administrer l'ensemble d'habitations réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'office municipal d'habitation, par une résolution datée du 16 septembre 1993, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitations pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c.S-8, r.3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitations réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 93-009 en date du 28 janvier 1993, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expression suivants signifient:

a) "loi": La Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8);

b) "déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération;

c) "revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné;

d) "coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment:

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décrêt numéro 256-82 du 8 février 1982 et des modifications subséquentes), ne lui permet pas de louer un logement correspondant à ses besoins;

f) "année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement;

g) "immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses;

h) tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) l'immeuble, objet des présentes, comprend 24 logements et est situé dans la municipalité de Dorval, aux numéros civiques: 730, Ave Dawson

b) cet immeuble est connu et désigné comme:

3. Le mandat

La Société confie à l'office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci les immeubles d'habitations décrits ci-haut et dont elle est propriétaire.

4. Eligibilité et priorité de location

L'office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la Loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

Sujet à ce qui précède, l'office offrira en location les susdits logements de façon prioritaire aux résidents de la municipalité; toutefois, au cas de vacance et/ou d'insuffisance de demande d'admission, l'office devra alors mettre le ou les logements vacants à la disposition de toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique résidant à l'extérieur des limites de la municipalité.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la municipalité et l'office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'office se conformera aux directives de la Société

concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début de chaque année financière, l'office doit transmettre à la Société, pour approbation, un budget distinct pour le présent ensemble d'habitations, budget qui aura préalablement été approuvé par la municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'office et la municipalité qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'office pour les fins des présentes;

Si l'office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitations; si l'office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitations avec les précisions que la Société exigera;

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutantis" dans le cas où la municipalité est impliquée dans ces programmes;

b) L'office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget doit être spécifiquement autorisée et par la municipalité et par la Société. La municipalité s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la municipalité le plus tôt possible;

c) L'office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitations qu'il administre;

d) L'office transmettra à la Société et à la municipalité un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitations et couvrant les périodes se terminant les 30 avril et 31 août de

chaque année sur les formulaires prévus à cet effet;

e) L'office soumettra à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'office et si l'office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitations lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitations conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitations dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitations doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La municipalité fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractées par la Société pour la réalisation de l'ensemble d'habitations.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'office pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaitre comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

L'office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignements en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'ensemble d'habitations aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la municipalité pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, régistres, données et autres documents de l'office relatifs à l'ensemble d'habitations.

L'office fournira à la Société et la municipalité copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigés par la Société.

La municipalité doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'office et la Société s'engage à faire rapport à la municipalité après vérification.

20. Conservation des documents

L'office doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation conformément aux exigences du recueil des délais de conservation transmis par la Société.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date de prise de possession par la Société de la ou des bâtisses érigées sur l'immeuble ci-dessus désigné, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la municipalité et à l'office un avis préalable de trois mois

au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante ans.

De même la municipalité, sur avis préalable de trois mois donné à la Société et à l'office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la municipalité est augmenté par une modification à la loi ou aux règlements de la Société.

22. Défaut de l'office

Sur défauts de l'office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur un avis donné à la municipalité et à l'office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'office et à la municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'office toute décision que l'office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 6e JOUR DE décembre 1993.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A DORVAL CE 19e JOUR DE octobre 1993.

LA MUNICIPALITE DE DORVAL

[redacted]

SIGNEE A DORVAL CE 18e JOUR DE octobre 1993.

L'OFFICE DE DORVAL

[redacted]

S.H.Q. PROPRIETAIRE
555-06-6514-001

ORG 3058
ET 1536

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce vingt-septième-- jour de juillet mil neuf cent soixante-dix-huit.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur André Dauphin---------- et par monsieur Jean-Luc Lesage--------- respectivement membre--- et secrétaire---------- ----------dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16 juin------ 1977 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE";

et

La corporation de Pointe Claire corps politique constituée par (la Charte, 1 Georges V, Chapitre 71, (2e session) sanctionnée le 14 mars 1911 ~~le chapitre------ des lois du Québec---------- ou par lettres patentes en date de et portant le numéro------- en vertu de la loi~~) ici représentée par M, D.W. Beck, Maire et par le Conseiller S.J. Deakin, respectivement ~~et~~ dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 23 mai 19 78 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE";

et

L'Office municipal d'habitation de Pointe Claire corporation constituée par lettres patentes émises le 3 janvier 1974 , enregistrées sous le numéro 1537, Folio 2, , en vertu de l'article 55 de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. H. Neville et par M. G. Bigga, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 1er juin 1978 et ci-après appelée:

"L'OFFICE";

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le lieutenant-gouverneur en conseil en vertu de l'arrêté en conseil numéro 4402-77 , à réaliser un programme d'habitation de 132 logements pour les personnes âgées dans la municipalité de Pointe Claire ;

ATTENDU que la Municipalité s'est engagée par sa résolution numéro 1(b) en date du 23 mai 1978 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation du programme d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE la Municipalité, par sa résolution numéro en date du 23 mai 1978 , a autorisé l'Office à administrer le programme d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 11 du 1er juin 1978 a accepté d'administrer le projet pour le compte de la Société et a demandé, à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un programme d'habitation réalisé en vertu de la Loi de la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder à destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil numéro 4402-77 en date du 21 décembre 1977 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La Loi de la Société d'habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération et d'amortissement.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes, tel que la déterminera la Société.

d) "Coûts d'opération et d'amortissement": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation, telles que le déterminera la Société; elles comprennent notamment:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du présent règlement, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent pour personnes âgées logements/ situés dans la municipalité de Pointe Claire construits sur les lots suivants: ~~48-167 et 48-168 de la Paroisse de Pointe Claire~~ 48-169 du cadastre de la paroisse de Pointe-Claire

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation réalisés par elle à la demande de la municipalité et dont la Société est propriétaire.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à/toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon les priorités énumérées à l'article 28 du Règlement concernant l'habitation, et conformément aux directives que la Société donnera de temps en temps. Sujet à ce qui précède, l'ordre de priorité à respecter sera:

a) Toute personne ou famille recevant l'allocation - logement aux termes de la Loi.

b) Toute personne ou famille délogée par suite de la mise en oeuvre d'un programme réalisé en vertu de la Loi.

c) Toute personne ou famille délogée par suite d'expropriation par un organisme public.

d) Toute personne ou famille vivant dans des mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis à l'échelle de loyers de la Société approuvée par le lieutenant-gouverneur en conseil. Les bénéficiaires de l'aide sociale paieront en guise de loyer mensuel le montant convenu entre la Société et le ministère des affaires sociales et approuvé par le lieutenant-gouverneur en conseil. La Société informera, sans délai, la Municipalité et l'Office de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le lieutenant-gouverneur en conseil.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille ou les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

A) Au plus tard trois mois avant le début de chaque année financière de la Société, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, un budget distinct pour le présent programme d'habitation et en transmettre une copie à la municipalité. Le budget approuvé par la Société et modifié, le cas échéant, par cette dernière devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres programmes d'habitation appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de ces programmes d'habitations; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre son budget total avec les précisions que la Société exigera.

B) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société ou autorisées spécifiquement par la suite sur demande motivée dans chaque cas. (La ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non ainsi autorisée.) L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société le plus tôt possible.

C) L'Office devra tenir une comptabilité et des comptes de banque séparés pour l'ensemble des programmes d'habitation appartenant à la Société.

D) L'Office doit, de plus, transmettre trimestriellement à la Société et à la municipalité, un état de ses revenus et dépenses concernant le programme et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

E) L'Office doit soumettre à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct des programmes d'habitation appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opérations et d'amortissement

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération et d'amortissement ne devront pas excéder:

a) les montants réellement payés ou encourus pour toute telle année à l'intérieur du budget approuvé par la Société.

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties ne se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace du projet de logements conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir le projet dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier le projet doit également être prévu au budget et recevoir l'approbation de la Société.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement de la Société concernant l'habitation.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus et contributions

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un surplus d'opération, ledit surplus devra apparaître comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

L'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignements en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'Office.

Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'Office, des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité.

19.- Vérification

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs au projet de logements qui appartient à la Société et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

20.- Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail de personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

21.- Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

22.- Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant les immeubles du programme et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

23.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la SOciété ne donne un avis préalable de 3 mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.

24.- Coopération

L'Office, ses agents et employés accorderont à la Société, ses agents et employés, leur plus entière collaboration à l'entière satisfaction de la Société, et notamment donneront accès sur les lieux en tout temps et fourniront sur demande tout rapport, document, copie ou information en leur possession ou sous leur contrôle. Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et avec toutes les précisions que la Société exigera.

L'Office s'engage à respecter toute directive qui pourra être émise de temps en temps par ou au nom de la Société pour la bonne exécution des présentes et la réalisation de ce qui en fait l'objet, même si cette directive a pour effet d'interpréter, d'aller au-delà ou de modifier une disposition des présentes.

25.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun, passés, présents ou futurs, des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) Toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre toute décision pour et au nom de l'Office que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur que la Société nommera;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A Québec---------- CE vingt-septième------- JOUR DE ----------

juillet---------- 19 78

[redacted]

SIGNEE A Pointe Claire CE 4ième JOUR DE ~~Juin~~ juillet

19 78

APPROUVÉ
YVON DEMAULT
CONSEILLER EXÉCUTIF

La municipalité de Pointe Claire

[redacted]

SIGNEE A Pointe Claire CE 15ième JOUR DE Juin

19 78

[redacted]

2.- La Société annule sa résolution numéro 8100 en date du 20 janvier 1975.

ORG 3058
EI 2212

SHQ - PROPRIETAIRE
MUNICIPALITE: Ville de Sainte-Anne de Bellevue
N/D: 555-06-6521-001

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée ce vingt-septième jour du mois de septembre mil neuf cent quatre-vingt-trois

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 13 avril 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Corporation municipale de Ville de Sainte-Anne de Bellevue, corps politique dûment constitué, ici représentée par Marcel Marleau et par Jacques Turgeon, respectivement maire et greffier, dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 12 juillet 1983 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

APPROUVÉ PAR:

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Sainte-Anne de Bellevue, corporation constituée le 06 avril 1982, ici représentée par monsieur Jean-Guy Mallette et par mademoiselle Micheline Francoeur, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 28 juin 1983 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1687-79, modifié par le décret 2883-80 du 17 septembre 1980 à réaliser un ensemble d'habitation de 15 logements dans la Municipalité de Sainte-Anne de Bellevue et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Municipalité et l'Office concernés;

ATTENDU QUE la Municipalité:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 10 janvier 1983, à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office municipal d'habitation, par une résolution datée du 28 juin 1983, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 837-81 en date du 30 septembre 1981, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVÉ PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment:

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

.../5

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend quinze (15) logements et est situé dans la Municipalité de Sainte-Anne de Bellevue au(x) numéro(s) civique(s) 171, rue Sainte-Anne.

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

Un emplacement étant tout le terrain compris entre les rues Sainte-Anne, Saint-Joachim et Marguerite Bourgeois.

Lots 97-97A, 98-99, 100-101-102, cadastre de la paroisse de Sainte-Anne. Une partie du lot 90 du même cadastre d'une superficie de 315,82 mètres carrés. Une partie du lot 96, du même cadastre, d'une superficie de 248,52 mètres carrés. Une partie de terrain sans designation cadastrale.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

.../6

Sujet à ce qui précède, l'Office offrira en location les susdits logements de façon prioritaire aux résidants de la Municipalité de Sainte-Anne de Bellevue; toutefois, au cas de vacance et/ou d'insuffisance de demande d'admission, l'Office devra alors mettre le ou les logements vacants à la disposition de toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique résidant à l'extérieur des limites de la municipalité de

APPROUVÉ PAR:

Date:

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Municipalité et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

.../7

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Municipalité qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera.

.../8

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Municipalité est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget doit être spécifiquement autorisée et par la Municipalité et par la Société. La Municipalité s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Municipalité le plus tôt possible.

APPROUVÉ PAR:

Date:

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Municipalité, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Municipalité, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

.../9

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

.../10

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVÉ PAR:

Date:

La Société et la Municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Municipalité fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'ensemble d'habitation.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Municipalité après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

.../11

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

L'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Municipalité concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Municipalité et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Municipalité et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'ensemble d'habitations aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Municipalité pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

.../12

L'Office fournira à la Société et la Municipalité copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Municipalité doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Municipalité après vérification.

APPROUVÉ PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et

Date:

son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date de prise de possession par la Société de la ou des bâtisses érigées sur l'immeuble ci-dessus désigné, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Municipalité et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

.../13

De même la Municipalité, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Municipalité est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

.../14

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVÉ PAR:

Date:

.../15

SIGNEE A QUEBEC CE 27ième JOUR DE septembre 1983

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A STE-ANNE-DE-BELLEVUE CE 21e

JOUR DE JUILLET 19 83

LA MUNICIPALITE DE STE-ANNE-DE-BELLEVUE

[redacted]

SIGNEE A STE-ANNE-DE-BELLEVUE CE 21e

JOUR DE JUILLET 19 83

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE STE-ANNE-DE-BELLEVUE

[redacted]

ORG 3058

EI 2904

SHQ - PROPRIETAIRE

MUNICIPALITE: Ste-Anne-de-Bellevue

Notre référence: 555-06-65660-002

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée ce 15e jour du mois de avril mil neuf cent quatre-vingt-onze.

ENTRE

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers, vice-président aux Opérations dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décrêt numéro 1624-88 du 26 octobre 1988), et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Corporation municipale de Ste-Anne-de-Bellevue, corps politique dûment constitué, ici représentée par René Martin et Jacques Turgeon dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 11 juin 1990 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Ste-Anne-de-Bellevue dûment constitué, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jean-Guy Mallette et Micheline Francoeur dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 9 août 1990, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décrêt numéro 1834-86 et ses modifications, à réaliser un ensemble d'habitations de 15 logements dans la municipalité de Ste-Anne-de-Bellevue et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la municipalité et l'office concernés;

ATTENDU QUE la municipalité:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 11 juin 1990 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'office à administrer l'ensemble d'habitations réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office municipal d'habitation, par une résolution datée du 9 août 1990, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitations pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c.S-8, r.3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitations réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 89-171 en date du 14 décembre 1989, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "loi": La Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8);

b) "déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération;

c) "revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné;

d) "coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment:

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982 et des modifications subséquentes), ne lui permet pas de louer un logement correspondant à ses besoins;

f) "année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement;

g) "immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses;

h) tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) l'immeuble, objet des présentes, comprend 15 logements et est situé dans la municipalité de Ste-Anne-de-Bellevue, aux numéros civiques: 171, Rue Ste-Anne

b) cet immeuble est connu et désigné comme:

3. **Le mandat**

La Société confie à l'office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci les immeubles d'habitations décrits ci-haut et dont elle est propriétaire.

4. Éligibilité et priorité de location

L'office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

Sujet à ce qui précède, l'office offrira en location les susdits logements de façon prioritaire aux résidents de la municipalité; toutefois, au cas de vacance et/ou d'insuffisance de demande d'admission, l'office devra alors mettre le ou les logements vacants à la disposition de toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique résidant à l'extérieur des limites de la municipalité.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la municipalité et l'office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début de chaque année financière, l'office doit transmettre à la Société, pour approbation, un budget distinct pour le présent ensemble d'habitations, budget qui aura préalablement été approuvé par la municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'office et la municipalité qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'office pour les fins des présentes;

Si l'office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitations; si l'office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitations avec les précisions que la Société exigera;

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutantis" dans le cas où la municipalité est impliquée dans ces programmes;

b) L'office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget doit être spécifiquement autorisée et par la municipalité et par la Société. La municipalité s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la municipalité le plus tôt possible;

c) L'office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitations qu'il administre;

d) L'office transmettra à la Société et à la municipalité un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitations et couvrant les périodes se terminant les 30 avril et 31 août de chaque année sur les formulaires prévus à cet effet;

e) L'office soumettra à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'office et si l'office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des

ensembles d'habitations lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitations conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitations dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitations doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La municipalité fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractées par la Société pour la réalisation de l'ensemble d'habitations.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'office pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

L'office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignements en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'ensemble d'habitations aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la municipalité pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, régistres, données et autres documents de l'office relatifs à l'ensemble d'habitations.

L'office fournira à la Société et la municipalité copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre sta-

tistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigés par la Société.

La municipalité doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'office et la Société s'engage à faire rapport à la municipalité après vérification.

20. Conservation des documents

L'office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation conformément aux exigences du recueil des délais de conservation transmis par la Société.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date de prise de possession par la Société de la ou des bâtisses érigées sur l'immeuble ci-dessus désigné, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la municipalité et à l'office un avis préalable de trois mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante ans.

De même la municipalité, sur avis préalable de trois mois donné à la Société et à l'office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la municipalité est augmenté par une modification à la loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défauts de l'office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur un avis donné à la municipalité et à l'office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'office et à la municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'office toute décision que l'office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 15e JOUR DE avril 19 91.

[redacted]

LA MUNICIPALITE DE STE-ANNE-DE-BELLEVUE

[redacted]

SIGNEE A STE-ANNE-DE-BELLEVUE CE 15ième JOUR DE avril 19 91.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE STE-ANNE-DE-BELLEVUE

[redacted]

TEMOIN

ORG 3058
EI 2907

SHQ - PROPRIETAIRE

MUNICIPALITE: Westmount

Notre référence: 555-06-65300-002

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée ce 6e jour du mois de décembre mil neuf cent quatre-vingt-treize.

ENTRE

La Société d'habitation du Québec, corporation créé par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, directeur de l'Habitation sociale, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décrêt numéro 1624-88 du 26 octobre 1988), et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Corporation municipale de Westmount, corps politique dûment constitué, ici représentée par Peter F. Trent et Marie-France Paquet dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 7 octobre 1991 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Westmount dûment constitué, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représenté par le président ou la présidente et madame Mary Lefebvre dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 30 septembre 1991, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décrêt numéro 2086-84 et ses modifications, à réaliser un ensemble d'habitations de 40 logements dans la municipalité de Westmount et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la municipalité et l'office concernés;

ATTENDU QUE la municipalité:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 7 octobre 1991 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'office à administrer l'ensemble d'habitations réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'office municipal d'habitation, par une résolution datée du 30 septembre 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitations pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c.S-8, r.3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitations réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 89-07 en date du 12 janvier 1989, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expression suivants signifient:

a) "loi": La Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8);

b) "déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération;

c) "revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné;

d) "coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment:

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décrêt numéro 256-82 du 8 février 1982 et des modifications subséquentes), ne lui permet pas de louer un logement correspondant à ses besoins;

f) "année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement;

g) "immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses;

h) tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) l'immeuble, objet des présentes, comprend 40 logements et est situé dans la municipalité de Westmount, aux numéros civiques: 80, Avenue Hillside

b) cet immeuble est connu et désigné comme:

3. Le mandat

La Société confie à l'office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci les immeubles d'habitations décrits ci-haut et dont elle est propriétaire.

4. Eligibilité et priorité de location

L'office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la Loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

Sujet à ce qui précède, l'office offrira en location les susdits logements de façon prioritaire aux résidents de la municipalité; toutefois, au cas de vacance et/ou d'insuffisance de demande d'admission, l'office devra alors mettre le ou les logements vacants à la disposition de toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique résidant à l'extérieur des limites de la municipalité.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la municipalité et l'office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'office se conformera aux directives de la Société

concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début de chaque année financière, l'office doit transmettre à la Société, pour approbation, un budget distinct pour le présent ensemble d'habitations, budget qui aura préalablement été approuvé par la municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'office et la municipalité qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'office pour les fins des présentes;

Si l'office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitations; si l'office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitations avec les précisions que la Société exigera;

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutantis" dans le cas où la municipalité est impliquée dans ces programmes;

b) L'office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget doit être spécifiquement autorisée et par la municipalité et par la Société. La municipalité s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la municipalité le plus tôt possible;

c) L'office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitations qu'il administre;

d) L'office transmettra à la Société et à la municipalité un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitations et couvrant les périodes se terminant les 30 avril et 31 août de

chaque année sur les formulaires prévus à cet effet;

e) L'office soumettra à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'office et si l'office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitations lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitations conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitations dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitations doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La municipalité fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractées par la Société pour la réalisation de l'ensemble d'habitations.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'office pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaitre comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'office en dispcsera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

L'office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignements en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'ensemble d'habitations aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la municipalité pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, régistres, données et autres documents de l'office relatifs à l'ensemble d'habitations.

L'office fournira à la Société et la municipalité copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigés par la Société.

La municipalité doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'office et la Société s'engage à faire rapport à la municipalité après vérification.

20. Conservation des documents

L'office doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation conformément aux exigences du recueil des délais de conservation transmis par la Société.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date de prise de possession par la Société de la ou des bâtisses érigées sur l'immeuble ci-dessus désigné, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la municipalité et à l'office un avis préalable de trois mois

au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante ans.

De même la municipalité, sur avis préalable de trois mois donné à la Société et à l'office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la municipalité est augmenté par une modification à la loi ou aux règlements de la Société.

22. Défaut de l'office

Sur défauts de l'office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur un avis donné à la municipalité et à l'office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'office et à la municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'office toute décision que l'office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 6e JOUR DE décembre 19 93.

[redacted]

SIGNEE A WESTMOUNT CE 12 JOUR DE OCTOBRE 19 93.

LA MUNICIPALITE DE WESTMOUNT

[redacted]

SIGNEE A WESTMOUNT CE 4e JOUR DE mai 1993.

L'OFFICE DE WESTMOUNT

[redacted]

SIGNÉE A WESTMOUNT CE 4e JOUR D'OCTOBRE 1993

CONVENTION D'EXPLOITATION

CRG 3058
EI 1213

Convention signée en quatre copies

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Conrad Hébert, membre et par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 18 février 19 75 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par M. Marc Boyer respectivement Maire et greffier de la Ville et autorisés aux présentes par une résolution en date du 10 mars 19 75 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Fernand Denis, Trésorier, autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 19 décembre 19 74 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4457 du 14 août 19 72 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cent cinq (105) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 5785 du 18 septembre 19 72;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 2856-72 du 27 septembre 19 72;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 985 du 19 décembre 19 74 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 573-73 du 21 février 19 73, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend cent cinq (105) logements situés dans la municipalité de Montréal, ~~dans les immeubles ci-après décrits~~ savoir: -

huit emplacements situés sur les rues Châteauguay, Grand Trunk, St-Charles, Centre, Leber et Charon. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de prêt passé devant Me Yvon Delorme, notaire, et dont copie sera enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal incessamment.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus ne s'applique.

Signé à Québec ce dixième

jour de avril 19 75

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

Signé à Montréal ce 18 mars

jour de mars 19 75

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt-deuxième

jour de janvier 19 75

L'Office municipal d'habitation de

[redacted]

155-06-6546-001 Ilots St-Martin

CI. 1005
OR6. 3058

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies le dix-huitième jour de février 1972

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. André Dauphin
et par M. Claude Langlois
dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 1971 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par Me Marc Boyer respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 25 janvier 1972 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président , autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 17 janvier 1972 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par ~~son règlement numéro~~ sa résolution du 23 février 1968 (modifié par son règlement numéro du 19) (a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre trois cent treize (313) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 280 du 9 mai 1968 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 1566 du 24 mai 1968 ;

4.- ATTENDU que l'Office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro 416 du 17 janvier 1972 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

[redacted]

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2758 du 4 août 19 71, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend trois cent treize (313) logements situés dans la municipalité de Montréal ~~et comprend les immeubles suivants, savoir:~~ dans un quadrilatère borné au nord par la rue Saint-Antoine, au sud par la rue Saint-Jacques, à l'est par la rue Richmond et à l'ouest par la rue des Seigneurs; les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 24 septembre 1969 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2169038 et dans un acte de prêt passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 10 mars 1970 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2194406.

[redacted]

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront changer aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention

[redacted]

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

[redacted]

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de le Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière de l'Office.

[redacted]

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus ne s'applique.

[redacted]

Signé à Ste-Foy ce dix-huitième

jour de février 19 72

[redacted]

Signé à Montréal ce deuxième

jour de février 19 72

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce quatorzième

jour de février 19 72

[redacted]

ENTENTE-CADRE CANADA-QUÉBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

RENOUVELLEMENT DE LA CONVENTION D'EXPLOITATION

ENTRE

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, organisme public constitué en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8), dont le siège est à l'édifice Marie-Guyart, 1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, Aile Jacques-Parizeau, 3e étage, Québec, province de Québec, G1R 5E7, ici représentée par Ève Chevalier, directrice de l'habitation sociale de l'Ouest et du Sud du Québec par intérim, se déclarant dûment autorisée aux fins des présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8, r.6.1).

Ci-après nommée : « SOCIÉTÉ »

ET

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public légalement constituée, ayant son hôtel de ville au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal, province de Québec, H2Y 1C6, représentée par Me Domenico Zambito, greffier adjoint, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de la résolution CG06 0006 et de l'article 96 de la Loi sur les cités et villes:

Ci-après nommée : « VILLE »

ET

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL, personne morale légalement constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8), étant aux droits des offices municipaux d'habitation des anciennes villes d'Anjou, de

Baie-d'Urfé, de Beaconsfield, de Dollard-des-Ormeaux, de Hampstead, de Kirkland, de Lachine, de LaSalle, de L'Île-Bizard, de L'Île-Dorval, de Montréal, de Montréal-Est, de Montréal-Nord, de Montréal-Ouest, de Mont-Royal, d'Outremont, de Pierrefonds, de Pointe-Claire, de Roxboro, de Sainte-Anne-de-Bellevue, de Sainte-Geneviève, de Saint-Laurent, de Saint-Léonard, de Verdun, de Westmount, du Village de Senneville, de la Cité de Côte-Saint-Luc, de la Cité de Dorval, tel qu'il appert du décret 404-2001 en date du 11 avril 2001 et des lettres patentes en date du 8 mai 2001, dont le siège est au 415, rue de Saint-Antoine Ouest, bureau 202, Montréal, province de Québec, H2Z 1H8, ici représentée par Danielle Cécile, Directrice générale, et Jacques Bernier, Directeur des finances et de l'administration, se déclarant dûment autorisé aux termes de la résolution #1306 du conseil d'administration en date du 15 octobre 2008, laquelle est toujours en vigueur, n'ayant été ni modifiée ni amendée et dont copie demeure annexée aux présentes.

Ci-après nommé : « ORGANISME »

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE les parties ont conclu des conventions d'exploitation listées à l'Annexe (ci-après appelées: « CONVENTIONS ») relativement aux ensembles immobiliers qui y sont associés dont l'ORGANISME est propriétaire ou gestionnaire :

ATTENDU QUE le versement de la subvention prévue aux termes des CONVENTIONS, et que ces conventions elles-mêmes doivent prendre ou ont pris fin aux dates de fin de la convention d'exploitation précisées à l'Annexe;

ATTENDU QUE la mise en œuvre d'un programme temporaire autorisant le financement du déficit d'exploitation de certains ensembles immobiliers du parc d'habitations à loyer modique a été approuvé par le gouvernement par le décret numéro 1296-2021 adopté le 6 octobre 2021;

ATTENDU QUE ce programme autorise la SOCIÉTÉ à maintenir en vigueur, avec l'organisme admissible et pour chaque ensemble immobilier concerné, une convention d'exploitation qui contient substantiellement les mêmes conditions que celles existantes au moment de son échéance;

ATTENDU QUE ce programme autorise la SOCIÉTÉ à maintenir le versement de l'aide financière pour subventionner jusqu'à un

maximum de 90 % du déficit d'exploitation annuel des organismes qui possèdent ou gèrent des ensembles immobiliers dont l'habilitation initiale est échue;

ATTENDU QUE la SOCIÉTÉ souhaite, conditionnellement à ce que chacun des ensembles immobiliers listés à l'Annexe soit géré et exploité en conformité avec les dispositions de leur CONVENTION respective (Voir Annexe), prolonger le versement de cette subvention pour la durée ci-après mentionnée;

ATTENDU QUE la VILLE a été autorisée, par la résolution numéro CG22 0650 en date du 27 octobre 2022, à renouveler avec la SOCIÉTÉ et l'ORGANISME les CONVENTIONS listées à l'Annexe prévoyant le paiement par la VILLE de subventions dans une proportion de 10 % du déficit d'exploitation de ces ensembles immobiliers, et ce, pendant toute la durée de ce renouvellement;

ATTENDU QUE les parties désirent confirmer le renouvellement des CONVENTIONS listées à l'Annexe;

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. Les CONVENTIONS listées à l'Annexe sont renouvelées aux mêmes conditions à partir des dates de renouvellement de la convention d'exploitation prévues à l'Annexe, et ce jusqu'à l'arrivée de la première des échéances suivantes : le 31 décembre 2023 ou la fin de la durée de vie utile de l'ensemble immobilier telle que déterminée par la SOCIÉTÉ;

2. L'ORGANISME et la VILLE s'engagent à respecter, pendant cette durée, chacun des termes, obligations et conditions des CONVENTIONS listées à l'Annexe;

3. Le versement de la subvention par la SOCIÉTÉ, qui est limité à cette durée de renouvellement, est conditionnel à ce que l'ORGANISME gère et exploite les ensembles immobiliers en conformité avec les dispositions des CONVENTIONS listées à l'Annexe.

EN FOI DE QUOI, LA PRÉSENTE ENTENTE A ÉTÉ SIGNÉE
EN UN EXEMPLAIRE AUX DATES ET AUX LIEUX SUIVANTS :

À QUÉBEC , le 2022-12-14

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC
Par :

[redacted]

Le 19e jour de décembre 2022

À Montréal

VILLE DE MONTRÉAL

[redacted]

Par: Me Domenico Zambito, greffier adjoint

À MONTRÉAL , le 9 décembre 2022

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL
Par :

[redacted]
Directrice générale

[redacted]
Directeur des finances et de l'administration

Cette convention a été approuvée par le Conseil d'agglomération de la Ville de Montréal, le 27e jour d'octobre 2022 (Résolution CG22 0650)

ANNEXE
LISTE DES ENSEMBLES IMMOBILIERS VISÉS PAR UNE CONVENTION D'EXPLOITATION

Numéro EI	Nom du EI	Office signataire de la convention d'exploitation	Municipalité signataire de la convention d'exploitation	Date entrée en vigueur convention initiale	Date entrée en vigueur convention modifiée	Date de fin de la convention d'exploitation	Date de renouvellement de la convention d'exploitation
1005	Montréal 001 Ilots St-Martin	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-02-18	N/A	2022-12-31	2023-01-01
1006	Montréal 002 Thomas Chapais	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-02-18	1973-09-07	2020-10-31	2020-11-01
1007	Montréal 003 Duperé	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-02-18	1973-09-07	2021-02-28	2021-03-01
1008	Montréal 004 Émile Journault	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-02-18	1973-09-07	2021-01-31	2021-02-01
1009	Montréal 005 Des Trinitaires	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07	2021-04-30	2021-05-01
1038	Lachine 001 Place Lachine	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-01-19	1973-10-24	2021-04-30	2021-05-01
1039	Montréal 006 Pépinière municipale	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07	2022-05-31	2022-06-01
1040	Montréal 007 Boyce Viau	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07	2021-08-31	2021-09-01
1041	Montréal 008 St-André	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07	2021-08-31	2021-09-01

Numéro EI	Nom du EI	Office signataire de la convention d'exploitation	Municipalité signataire de la convention d'exploitation	Date entrée en vigueur convention initiale	Date entrée en vigueur convention modifiée	Date de fin de la convention d'exploitation	Date de renouvellement de la convention d'exploitation
1042	Montréal 010 St-Rémi Delinelle	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07	2021-04-30	2021-05-01
1043	Montréal 011 Saint-Sulpice	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07	2021-10-31	2021-11-01
1044	Montréal 012 Workman Delisle"A"	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07	2021-08-31	2021-09-01
1045	Montréal 013 Workman Delisle"B"	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-07-31	N/A	2023-11-30	2023-12-01
1046	Montréal 014 De l'Encan	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07	2021-04-30	2021-05-01
1047	Montréal 015 Workman Notre-Dame	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07	2021-08-31	2021-09-01
1048	Montréal 016 Richmond	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07	2021-12-31	2022-01-01
1049	Montréal 017 Albert 1 et 2	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1973-06-13	N/A	2022-10-31	2022-11-01
1050	Montréal 019 Quesnel Coursol 2	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07	2021-10-31	2021-11-01
1051	Montréal 020 Des Érables	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07	2021-06-30	2021-07-01

Numéro EI	Nom du EI	Office signataire de la convention d'exploitation	Municipalité signataire de la convention d'exploitation	Date entrée en vigueur convention initiale	Date entrée en vigueur convention modifiée	Date de fin de la convention d'exploitation	Date de renouvellement de la convention d'exploitation
1052	Montréal 021 Dublin Fortune	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-02-18	1973-09-07	2021-04-30	2021-05-01
1053	Montréal 024 Canning	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07	2021-12-31	2022-01-01
1125	Montréal 018 Quesnel Coursol I	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1973-06-13	N/A	2023-02-28	2023-03-01
1126	Montréal 022 Messier	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07	2022-01-31	2022-02-01
1127	Montréal 023 Cartier Chabot	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07	2021-06-30	2021-07-01
1128	Montréal 025 St-Michel Nord	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07	2022-05-31	2022-06-01
1129	Montréal 026 de la Verendrye	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1973-01-22	1973-09-07	2022-07-31	2022-08-01
1130	Montréal 027 Meunier Tolhurst	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1973-01-22	1973-09-07	2022-10-31	2022-11-01
1131	Montréal 028 Parc Campbell	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1973-06-13	N/Z	2022-06-30	2022-07-01
1133	Montréal 030 André Grasset	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1973-01-22	1973-09-07	2022-08-31	2022-09-01

Numéro EI	Nom du EI	Office signataire de la convention d'exploitation	Municipalité signataire de la convention d'exploitation	Date entrée en vigueur convention initiale	Date entrée en vigueur convention modifiée	Date de fin de la convention d'exploitation	Date de renouvellement de la convention d'exploitation
1134	Montréal 032 Hochelaga	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-07-31	N/A	2023-07-31	2023-08-01
1135	Montréal 033 Terrasse Coursol	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-07-31	N/A	2023-10-31	2023-11-01
1136	Montréal 034 Plateau Mont-Royal	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-07-31	N/A	2023-05-31	2023-06-01
1137	Montréal 035 Coleraine St-Gabriel	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-03-14	N/A	2023-02-28	2023-03-01
1138	Montréal 036 Marie-Victorin	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1973-06-13	N/A	2023-03-31	2023-04-01
1139	Montréal 037 Rest. Lenoir St-Antoine	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1996-09-06	N/A	2022-12-31	2023-01-01
1140	Montréal 038 Longue Pointe	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-07-31	N/A	2023-07-31	2023-08-01
1141	Montréal 039 Lenoir et St-Henri	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-10-15	N/A	2023-05-31	2023-06-01
1142	Montréal 040 Beaudry	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-07-31	N/A	2023-04-30	2023-05-01
1143	Montréal 041 Rosemont	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1973-01-22	1973-09-07	2022-08-31	2022-09-01

Numéro EI	Nom du EI	Office signataire de la convention d'exploitation	Municipalité signataire de la convention d'exploitation	Date entrée en vigueur convention initiale	Date entrée en vigueur convention modifiée	Date de fin de la convention d'exploitation	Date de renouvellement de la convention d'exploitation
1144	Montréal 042 Delorimier	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1975-04-10	N/A	2023-05-31	2023-06-01
1146	Montréal 044 de l'Église	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-07-31	N/A	2023-05-31	2023-06-01
1147	Montréal 045 Laurier	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-07-31	N/A	2023-03-31	2023-04-01
1148	Montréal 046 Nicolet	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1973-06-22	N/A	2023-06-30	2023-07-01
1152	Montréal-Nord 001 Place Normandie	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1973-01-04	1974-07-02	2022-02-28	2022-03-01

Soixante-dix-neuvième assemblée du Conseil d'administration de
l'Office municipal d'habitation de Montréal
tenue le mercredi 15 octobre 2008 à 15 h 30
au 415, rue Saint-Antoine Ouest à Montréal

Résolution numéro 1306

Signataires
Conventions d'exploitation ou de réalisation

IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU :

QUE les conventions d'exploitation ou de réalisation des différents programmes gérés par l'OMHM soient signées par deux (2) des signataires généraux;

La directrice du Secrétariat général

[redacted]

Arianoush Moazzezi Moghaddam, avocate

Deux cent vingt-et-unième assemblée du Conseil d'administration de
l'Office municipal d'habitation de Montréal,
tenue par téléconférence
le jeudi 16 septembre 2021 à 13h30

Résolution 4111

Signataires généraux – Abrogation de la résolution 4079 et Désignation des signataires généraux

CONSIDÉRANT la recommandation de la directrice générale;

Il EST UNANIMEMENT RÉSOLU :

D'ABROGER la résolution 4079 adoptée le 29 avril 2021 afin;

DE DÉSIGNER les personnes suivantes à titre de signataires des chèques, traites, ordres de paiements, billets, obligations, acceptations bancaires, virements bancaires et autres effets négociables, la signature de deux (2) d'entre elles étant requise :

Christian Champagne, président

Lise Guillemette, secrétaire-trésorière

Danielle Cécile, directrice générale

Jacques Bernier, directeur des finances et de l'administration

Vincent Brossard, directeur de la gestion des demandes, des logements abordables et des suppléments au loyer

Isabelle Thérien, directrice de la gestion et du développement des actifs

Céline Mercier, directrice du Service des ressources humaines

Sylvie Simon, directrice de la Gestion des HLM;

DE DÉSIGNER ces mêmes personnes à titre de signataires généraux, soit pour tout document requérant la signature de l'Office municipal d'habitation de Montréal, la signature de deux (2) d'entre elles étant requise.

La directrice par intérim du Secrétariat général,

[redacted]

Anaïs Gagné, avocate

Montréal

Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil d'agglomération

Assemblée ordinaire du jeudi 27 octobre 2022 Séance tenue le 27 octobre 2022	Résolution: CG22 0650

Autoriser le renouvellement de la convention d'exploitation avec la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal relativement au financement du déficit d'exploitation des ensembles immobiliers à loyer modique, en application de l'entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale

Vu la recommandation du comité exécutif en date du 19 octobre 2022 par sa résolution CE22 1717;

Il est proposé par M. Alex Norris

appuyé par Mme Dominique Ollivier

Et résolu :

d'autoriser le renouvellement de la convention d'exploitation entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal relativement au financement du déficit d'exploitation des ensembles immobiliers à loyer modique, en application de l'entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale.

Adopté à l'unanimité.

20.50 1229531003
/cb

Valérie PLANTE
_____
Mairesse

Emmanuel TANI-MOORE
_____
Greffier de la Ville

(certifié conforme)

_____
Emmanuel TANI-MOORE
Greffier de la Ville

Signée électroniquement le 28 octobre 2022

[redacted]

Extrait authentique du procès-verbal de la séance du conseil d'agglomération

Montréal	Assemblée du 23 janvier 2006 Séance(s) tenue(s) le(s) 23 janvier 2006 Numéro de la résolution CG06 0006

Article 30.05 **Signature des contrats, actes ou documents autorisés par le conseil d'agglomération**

Vu la recommandation du comité exécutif en date du 11 janvier 2006, par sa résolution CE06 0026,

Il est

Proposé par le conseiller Claude Dauphin
Appuyé par le conseiller Frank Zampino

Et résolu :

d'autoriser la greffière à signer, pour et au nom de la ville, les contrats, actes ou documents dont la passation ou l'exécution est autorisée par le conseil d'agglomération, y compris ceux dont la conclusion ou l'exécution est déléguée conformément à la loi.

Un débat s'engage.

Adopté à l'unanimité.

Gérald Tremblay
Maire

Colette Fraser
Greffière adjointe

(certifié conforme)

[redacted]

[redacted]

ENTENTE-CADRE CANADA-QUÉBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

RENOUVELLEMENT DE LA CONVENTION D'EXPLOITATION

ENTRE

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, organisme public constitué en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8), dont le siège est à l'édifice Marie-Guyart, 1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, Aile Jacques-Parizeau, 3e étage, Québec, province de Québec, G1R 5E7, ici représentée par Mercedes Jean-Louis, directrice de l'habitation sociale de l'Ouest et du Sud du Québec, se déclarant dûment autorisée aux fins des présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8, r. 6.1).

Ci-après nommée : « SOCIÉTÉ »

ET

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public légalement constituée, ayant son hôtel de ville au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal, province de Québec, H2Y 1C6, représentée par Domenico Zambito, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de la résolution CG06 0006 du Conseil d'agglomération adoptée le 23 janvier 2006 laquelle résolution est toujours en vigueur, n'ayant été ni modifiée ni amendée et dont copie demeure annexée aux présentes.

Ci-après nommée : « VILLE »

ET

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL, personne morale légalement constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8), étant aux droits des offices municipaux d'habitation des anciennes villes d'Anjou, de Baie-d'Urfé, de Beaconsfield, de Dollard-des-Ormeaux, de Hampstead, de Kirkland, de Lachine, de LaSalle, de L'Île-Bizard, de L'Île-Dorval, de Montréal, de Montréal-Est, de Montréal-Nord, de Montréal-Ouest, de Mont-Royal, d'Outremont, de Pierrefonds, de

Pointe-Claire, de Roxboro, de Sainte-Anne-de-Bellevue, de Sainte-Geneviève, de Saint-Laurent, de Saint-Léonard, de Verdun, de Westmount, du Village de Senneville, de la Cité de Côte-Saint-Luc, de la Cité de Dorval, tel qu'il appert du décret 404-2001 en date du 11 avril 2001 et des lettres patentes en date du 8 mai 2001, dont le siège est au 400, boulevard Rosemont, Montréal, province de Québec, H2S 0A2, ici représentée par Isabelle Pépin, directrice générale et Jacques Bernier - directeur général adjoint - Finances et administration, dûment autorisés aux fins des présentes aux termes de la résolution numéro 1306 et de la résolution numéro 2024-040 adoptées par son conseil d'administration à l'assemblée tenue les 15 octobre 2008 et 25 avril 2024, lesquelles sont toujours en vigueur, n'ayant été ni modifiées ni amendées et dont copies demeurent annexée aux présentes.

Ci-après nommé : « L'ORGANISME »

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE les parties sont liées par des conventions d'exploitation listées à l'Annexe (ci-après appelées: « CONVENTIONS ») relativement aux ensembles immobiliers qui y sont associés et dont l'ORGANISME est propriétaire ou gestionnaire;

ATTENDU QUE le versement de la subvention prévue aux termes des CONVENTIONS, et conséquemment les CONVENTIONS elles-mêmes, doivent prendre fin aux dates de fin de la convention d'exploitation précisées à l'Annexe;

ATTENDU QU'un programme temporaire autorisant le financement du déficit d'exploitation de certains ensembles immobiliers du parc d'habitations à loyer modique a été autorisé par le gouvernement par le décret numéro 1296-2021 pris le 6 octobre 2021 et reconduit par le décret numéro 1888-2023 pris le 20 décembre 2023 (ci-après appelé : « PROGRAMME TEMPORAIRE »);

ATTENDU QUE ce programme temporaire autorise la SOCIÉTÉ à maintenir en vigueur, avec un organisme admissible et pour chaque ensemble immobilier concerné, une convention d'exploitation qui contient substantiellement les mêmes conditions que celles existantes au moment de son échéance;

ATTENDU QUE ce programme temporaire autorise la SOCIÉTÉ à maintenir le versement de l'aide financière pour subventionner 90 % du déficit d'exploitation annuel des organismes qui possèdent ou gèrent des ensembles immobiliers dont l'habilitation initiale est échue;

ATTENDU QUE la SOCIÉTÉ souhaite, conditionnellement à ce que chacun des ensembles immobiliers listés à l'Annexe soit géré et exploité en conformité avec les dispositions de leur CONVENTION respective (Voir Annexe), prolonger le versement de cette subvention pour la durée ci-après mentionnée;

ATTENDU QUE la VILLE a été autorisée, par la résolution numéro CG25 0107 en date du 20 mars 2025, à renouveler avec la SOCIÉTÉ et l'ORGANISME les CONVENTIONS listées à l'Annexe prévoyant le paiement par la VILLE de subventions dans une proportion de 10 % du déficit d'exploitation de ces ensembles immobiliers, et ce, pendant toute la durée de ce renouvellement;

ATTENDU QUE les parties désirent confirmer le renouvellement des CONVENTIONS listées à l'Annexe ;

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. Les CONVENTIONS listées à l'Annexe sont renouvelées aux mêmes conditions, à partir des dates de renouvellement de la convention d'exploitation prévues à l'Annexe, et ce jusqu'au 31 décembre 2026 ;

2. À compter du 1er janvier 2027, les CONVENTIONS listées à l'Annexe seront renouvelées automatiquement d'année en année, suivant les termes et conditions alors en vigueur et conformément à tout décret du gouvernement visant la reconduction du PROGRAMME TEMPORAIRE ;

3. Les CONVENTIONS listées à l'Annexe prendront fin à l'arrivée de la première des échéances suivantes :

    a. la date d'entrée en vigueur d'un nouveau programme autorisant le financement d'ensembles immobiliers du parc d'habitations à loyer modique ;
    b. la date de fin du PROGRAMME TEMPORAIRE ;
    c. la fin de la durée de vie utile des ensembles immobiliers telle que déterminée par la SOCIÉTÉ ; ou
    d. la date de fin des CONVENTIONS listées à l'Annexe établie d'un commun accord par toutes les parties ;

4. L'ORGANISME et la VILLE s'engagent à respecter, pendant toute sa durée, chacun des termes, obligations et conditions des CONVENTIONS listées à l'Annexe ;

5. Le versement de la subvention par la SOCIÉTÉ est conditionnel à ce que l'ORGANISME gère et exploite les ensembles immobiliers en conformité avec les dispositions

des CONVENTIONS listées à l'Annexe, et ce, pendant toute sa durée.

EN FOI DE QUOI, LA PRÉSENTE ENTENTE A ÉTÉ SIGNÉE AUX DATES ET AUX LIEUX SUIVANTS :

À QUÉBEC,

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC
Par : Mercedes Jean-Louis

_____

À MONTRÉAL,

VILLE DE MONTRÉAL
Par : Domenico Zambito

_____

À MONTRÉAL,

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL
Par : Isabelle Pépin

_____

Par : Jacques Bernier

_____

ANNEXE
LISTE DES ENSEMBLES IMMOBILIERS VISÉS PAR UNE CONVENTION D'EXPLOITATION

Numéro EI	Nom du EI	Office signataire de la convention d'exploitation	Municipalité signataire de la convention d'exploitation	Date entrée en vigueur convention initiale	Date entrée en vigueur convention modifiée et/ou renouvelée	Date de fin de la convention d'exploitation	Date de renouvellement de la convention d'exploitation
1005	Montréal 001 Ilots St-Martin	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-02-18	2023-01-01	2023-12-31	2024-01-01
1006	Montréal 002 Thomas Chapais	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-02-18	1973-09-07 / 2020-11-01	2023-12-31	2024-01-01
1007	Montréal 003 Duperé	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-02-18	1973-09-07 / 2021-03-01	2023-12-31	2024-01-01
1008	Montréal 004 Émile Journault	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-02-18	1973-09-07 / 2021-02-01	2023-12-31	2024-01-01
1009	Montréal 005 Des Trinitaires	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07 / 2021-05-01	2023-12-31	2024-01-01
1038	Lachine 001 Place Lachine	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-01-19	1973-10-24 / 2021-05-01	2023-12-31	2024-01-01
1039	Montréal 006 Pépinière municipale	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07 / 2022-06-01	2023-12-31	2024-01-01
1040	Montréal 007 Boyce Viau	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07 / 2021-09-01	2023-12-31	2024-01-01
1041	Montréal 008 St-André	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07 / 2021-09-01	2023-12-31	2024-01-01
1042	Montréal 010 St-Rémi Delinelle	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07 / 2021-05-01	2023-12-31	2024-01-01

Numéro EI	Nom du EI	Office signataire de la convention d'exploitation	Municipalité signataire de la convention d'exploitation	Date entrée en vigueur convention initiale	Date entrée en vigueur convention modifiée et/ou renouvelée	Date de fin de la convention d'exploitation	Date de renouvellement de la convention d'exploitation
1043	Montréal 011 Saint-Sulpice	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07 / 2021-11-01	2023-12-31	2024-01-01
1044	Montréal 012 Workman Delisle "A"	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07 / 2021-09-01	2023-12-31	2024-01-01
1045	Montréal 013 Workman Delisle "B"	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-07-31	2023-12-01	2023-12-31	2024-01-01
1046	Montréal 014 De l'Encan	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07 / 2021-05-01	2023-12-31	2024-01-01
1047	Montréal 015 Workman Notre-Dame	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07 / 2021-09-01	2023-12-31	2024-01-01
1048	Montréal 016 Richmond	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07 / 2022-01-01	2023-12-31	2024-01-01
1049	Montréal 017 Albert 1 et 2	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1973-06-13	2022-11-01	2023-12-31	2024-01-01
1050	Montréal 019 Quesnel Coursol 2	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07 / 2021-11-01	2023-12-31	2024-01-01
1051	Montréal 020 Des Érables	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07 / 2021-07-01	2023-12-31	2024-01-01
1052	Montréal 021 Dublin Fortune	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-02-18	1973-09-07 / 2021-05-01	2023-12-31	2024-01-01
1053	Montréal 024 Canning	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07 / 2022-01-01	2023-12-31	2024-01-01

Numéro EI	Nom du EI	Office signataire de la convention d'exploitation	Municipalité signataire de la convention d'exploitation	Date entrée en vigueur convention initiale	Date entrée en vigueur convention modifiée et/ou renouvelée	Date de fin de la convention d'exploitation	Date de renouvellement de la convention d'exploitation
1125	Montréal 018 Quesnel Coursol I	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1973-06-13	2023-03-01	2023-12-31	2024-01-01
1126	Montréal 022 Messier	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07 / 2022-02-01	2023-12-31	2024-01-01
1127	Montréal 023 Cartier Chabot	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07 / 2021-07-01	2023-12-31	2024-01-01
1128	Montréal 025 St-Michel Nord	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1972-04-24	1973-09-07 / 2022-06-01	2023-12-31	2024-01-01
1129	Montréal 026 de la Verendrye	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1973-01-22	1973-09-07 / 2022-08-01	2023-12-31	2024-01-01
1130	Montréal 027 Meunier Tolhurst	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1973-01-22	1973-09-07 / 2022-11-01	2023-12-31	2024-01-01
1131	Montréal 028 Parc Campbell	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1973-06-13	2022-07-01	2023-12-31	2024-01-01
1133	Montréal 030 André Grasset	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1973-01-22	1973-09-07 / 2022-09-01	2023-12-31	2024-01-01
1134	Montréal 032 Hochelaga	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-07-31	2023-08-01	2023-12-31	2024-01-01
1135	Montréal 033 Terrasse Coursol	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-07-31	2023-11-01	2023-12-31	2024-01-01
1136	Montréal 034 Plateau Mont-Royal	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-07-31	2023-06-01	2023-12-31	2024-01-01

Numéro EI	Nom du EI	Office signataire de la convention d'exploitation	Municipalité signataire de la convention d'exploitation	Date entrée en vigueur convention initiale	Date entrée en vigueur convention modifiée et/ou renouvelée	Date de fin de la convention d'exploitation	Date de renouvellement de la convention d'exploitation
1137	Montréal 035 Coleraine St-Gabriel	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-03-14	2023-03-01	2023-12-31	2024-01-01
1138	Montréal 036 Marie-Victorin	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1973-06-13	2023-04-01	2023-12-31	2024-01-01
1139	Montréal 037 Rest. Lenoir St-Antoine	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1996-09-06	2023-01-01	2023-12-31	2024-01-01
1140	Montréal 038 Longue Pointe	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-07-31	2023-08-01	2023-12-31	2024-01-01
1141	Montréal 039 Lenoir et St-Henri	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-10-15	2023-06-01	2023-12-31	2024-01-01
1142	Montréal 040 Beaudry	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-07-31	2023-05-01	2023-12-31	2024-01-01
1143	Montréal 041 Rosemont	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1973-01-22	1973-09-07 / 2022-09-01	2023-12-31	2024-01-01
1144	Montréal 042 Delorimier	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1975-04-10	2023-06-01	2023-12-31	2024-01-01
1146	Montréal 044 de l'Église	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-07-31	2023-06-01	2023-12-31	2024-01-01
1147	Montréal 045 Laurier	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-07-31	2023-04-01	2023-12-31	2024-01-01
1148	Montréal 046 Nicolet	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1973-06-22	2023-07-01	2023-12-31	2024-01-01

Numéro EI	Nom du EI	Office signataire de la convention d'exploitation	Municipalité signataire de la convention d'exploitation	Date entrée en vigueur convention initiale	Date entrée en vigueur convention modifiée et/ou renouvelée	Date de fin de la convention d'exploitation	Date de renouvellement de la convention d'exploitation
1149	Montréal 047 Rest. St- Philippe (Rest.4)	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1996-09-06	N/A	2025-03-31	2025-04-01
1150	Montréal 048 Madeleine-d'Ailleboust	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-03-14	N/A	2024-03-31	2024-04-01
1151	Montréal 049 Ste-Catherine d'Alexandrie	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-07-31	N/A	2025-05-31	2025-06-01
1152	Montréal-Nord 001 Place Normandie	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1973-01-04	1974-07-02 / 2022-03-01	2023-12-31	2024-01-01
1206	Montréal 051 De Villiers	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-05-16	N/A	2024-01-31	2024-02-01
1208	Montréal 053 Victor-Rousselot	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-07-31	N/A	2024-01-31	2024-02-01
1209	Montréal 054 C.C. d'Iberville	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1996-09-06	N/A	2024-12-31	2025-01-01
1210	Montréal 055 Rest. T. Joliette 732-4	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1996-09-06	N/A	2024-11-30	2024-12-01
1212	Montréal 057 Montcalm	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1975-02-03	N/A	2024-07-31	2024-08-01

Numéro EI	Nom du EI	Office signataire de la convention d'exploitation	Municipalité signataire de la convention d'exploitation	Date entrée en vigueur convention initiale	Date entrée en vigueur convention modifiée et/ou renouvelée	Date de fin de la convention d'exploitation	Date de renouvellement de la convention d'exploitation
1213	Montréal 058 Wellington Centre	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1975-04-10	N/A	2024-12-31	2025-01-01
1214	Montréal 059 Rose de Lima	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1975-09-04	N/A	2025-10-31	2025-11-01
1215	Montréal 060 P.L.M. Restauration 6	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1996-09-06	N/A	2024-11-30	2024-12-01
1216	Montréal 061 Côte des Neiges	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1976-03-22	N/A	2026-06-30	2026-07-01
1217	Montréal 062 Morgan Lafontaine	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1975-05-08	N/A	2025-06-30	2025-07-01
1219	Montréal 064 De Maisonneuve	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-03-14	N/A	2024-05-31	2024-06-01
1220	Montréal 065 De Mentana	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-05-16	N/A	2024-09-30	2024-10-01
1221	Montréal 066 Villeneuve "A"	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1977-08-11	N/A	2026-04-30	2026-05-01

Numéro EI	Nom du EI	Office signataire de la convention d'exploitation	Municipalité signataire de la convention d'exploitation	Date entrée en vigueur convention initiale	Date entrée en vigueur convention modifiée et/ou renouvelée	Date de fin de la convention d'exploitation	Date de renouvellement de la convention d'exploitation
1222	Montréal 067 De Square	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1977-12-29	N/A	2026-04-30	2026-05-01
1223	Montréal 068 De l'Érablière	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1976-03-22	N/A	2025-06-30	2025-07-01
1224	Montréal 069 Des Hirondelles	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1976-03-16	N/A	2024-12-31	2025-01-01
1225	Montréal 070 De Montmagny	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1975-11-24	N/A	2025-11-30	2025-12-01
1228	Montréal 073 De Châteauguay	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1975-05-08	N/A	2025-06-30	2025-07-01
1230	Montréal 075 Mayfair	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-07-31	N/A	2024-11-30	2024-12-01
1231	Montréal-Nord 002	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1976-01-07	N/A	2026-06-30	2026-07-01
1293	Verdun 001	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1974-11-08	N/A	2026-04-30	2026-05-01

Numéro EI	Nom du EI	Office signataire de la convention d'exploitation	Municipalité signataire de la convention d'exploitation	Date entrée en vigueur convention initiale	Date entrée en vigueur convention modifiée et/ou renouvelée	Date de fin de la convention d'exploitation	Date de renouvellement de la convention d'exploitation
1294	Montréal 076 Berri-Lajeunesse	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1975-04-10	N/A	2025-06-30	2025-07-01
1304	Montréal 086 Projet Dufresne	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1976-07-15	N/A	2026-07-31	2026-08-01
1400	Montréal 119 Claire Fontaine	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1971-10-25	1982-01-01 / 1983-01-01	2025-06-30	2025-07-01
1506	Montréal 087 Rose de Lima II	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1982-04-15	N/A	2026-12-31	2027-01-01
3222	Montréal 247 Hab. Bedford-Légaré	Office municipal d'habitation de Montréal	Corporation municipale de Montréal	1997-03-06	N/A	2025-10-31	2025-11-01

Soixante-dix-neuvième assemblée du Conseil d'administration de
l'Office municipal d'habitation de Montréal
tenue le mercredi 15 octobre 2008 à 15 h 30
au 415, rue Saint-Antoine Ouest à Montréal

Résolution numéro 1306

Signataires
Conventions d'exploitation ou de réalisation

IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU :

QUE les conventions d'exploitation ou de réalisation des différents programmes gérés par l'OMHM soient signées par deux (2) des signataires généraux;

[redacted]

Arianoush Moazzezi Moghaddam, avocate
Directrice du Service des affaires juridiques et corporatives

Deux cent quarante-cinquième assemblée du Conseil d'administration de
l'Office municipal d'habitation de Montréal
tenue en visioconférence
le jeudi 25 avril 2024 à 13h30

Résolution 2024-040

Signataires généraux
Abrogation de la résolution 4337 et Désignation des signataires généraux

CONSIDÉRANT la recommandation de la directrice du Service des affaires juridiques et corporatives ;

Il EST UNANIMEMENT RÉSOLU :

D'ABROGER la résolution 4337, adoptée 26 octobre 2023, en date du 26 octobre 2023, afin ;

DE DÉSIGNER les personnes suivantes, en date du 25 avril 2024, à titre de signataires des chèques, traites, ordres de paiements, billets, obligations, acceptations bancaires, virements bancaires et autres effets négociables, la signature de deux (2) d'entre elles étant requise :

Christian Champagne, président
Lise Guillemette, secrétaire-trésorière
Isabelle Pépin, directrice générale
Jacques Bernier, directeur général adjoint – Finances et administration
Pierre Choquette, directeur général adjoint – Développement, stratégies et communications
Sébastien Mimeault, directeur général adjoint – Gestion des actifs
Frédéric Roy, directeur général adjoint – Gestion des milieux de vie ;

DE DÉSIGNER ces mêmes personnes à titre de signataires généraux, soit pour tout document requérant la signature de l'Office municipal d'habitation de Montréal, la signature de deux (2) d'entre elles étant requise.

La directrice du Service des affaires juridiques et corporatives

[redacted]

Arianoush Moazzezi Moghaddam, avocate

Extrait authentique du procès-verbal de la séance du conseil d'agglomération

Montréal	Assemblée du 23 janvier 2006 Séance(s) tenue(s) le(s) 23 janvier 2006 Numéro de la résolution CG06 0006

Article 30.05 **Signature des contrats, actes ou documents autorisés par le conseil d'agglomération**

Vu la recommandation du comité exécutif en date du 11 janvier 2006, par sa résolution CE06 0026,

Il est

Proposé par le conseiller Claude Dauphin
Appuyé par le conseiller Frank Zampino

Et résolu :

d'autoriser la greffière à signer, pour et au nom de la ville, les contrats, actes ou documents dont la passation ou l'exécution est autorisée par le conseil d'agglomération, y compris ceux dont la conclusion ou l'exécution est déléguée conformément à la loi.

Un débat s'engage.

Adopté à l'unanimité.

Gérald Tremblay
Maire

Colette Fraser
Greffière adjointe

(certifié conforme)

[redacted]

[redacted]

Montréal

Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil d'agglomération

Assemblée ordinaire du jeudi 20 mars 2025 Séance tenue le 20 mars 2025	Résolution: CG25 0107

Autoriser le renouvellement de la convention d'exploitation entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal relativement au financement du déficit d'exploitation des ensemble immobiliers à loyer modique, en application de l'entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale

Vu la recommandation du comité exécutif en date du 5 mars 2025 par sa résolution CE25 0330;

Il est proposé par M. François Limoges

appuyé par Mme Émilie Thuillier

Et résolu :

d'autoriser le renouvellement de la convention d'exploitation intervenue entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal relativement au financement du déficit d'exploitation des ensembles immobiliers à loyer modique, en application de l'entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale et approuver le projet de convention à cet effet.

Adopté à l'unanimité.

20.13 1259531001
/sb

Valérie PLANTE
_____
Mairesse

Domenico ZAMBITO
_____
Greffier adjoint

(certifié conforme)

_____
Domenico ZAMBITO
Greffier adjoint

Signée électroniquement le 21 mars 2025

[redacted]

155-66-6546-002 Thomas Chapais

El. 1006

ORG. 3058

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce dix-huitième jour de février 1972

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Claude Langlois, vice-président et par André Dauphin, membre dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 1971 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par Jean Drapeau et par Me Marc Boyer respectivement Maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 25 janvier 19 72 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président , autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 17 janvier 19 72 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 3691 du 31 juillet 19 68 (modifié par son règlement numéro 3774 du 29 janvier 19 69 (a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cent quatre-vingt (180) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 878 du 12 mars 19 69 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 755 du 19 mars 19 69 ;

4.- ATTENDU que l'Office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro 416 du 17 janvier 19 72 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits [redacted]loitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à [redacted]qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et [redacted]oi de la Société d'habitation du Québec;

D-6

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2758 du 4 août 19 71, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend cent quatre-vingt (180) logements situés dans la municipalité de Montréal, ~~et comprend les immeubles suivants, savoir~~: - entre le boulevard Pierre-Bernard et la rue Joffre, de part et d'autre de de la rue Forbin-Janson; les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 24 septembre 1969 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2169037 et dans un acte de prêt passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 21 janvier 1970 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement [redacted] le numéro 2188106.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront changer aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente [redacted]

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de le Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière de l'Office.

. . . /6

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus ne s'applique.

Signé à Sainte-Foy ce dix-huitième

jour de février 19 72

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

Signé à Montréal ce deuxième

jour de février 19 72

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce quatorzième

jour de février 19 72

[redacted]

Dossier: 155-06-6546-002

ORG 3058

ET 1006

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le 7ième jour du mois de **septembre** mil neuf cent soixante-**treize**, modifiant la convention d'exploitation signée le 18e jour du mois de **février** mil neuf cent soixante-**douze**

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur **Léopold Rogers** et Monsieur **Jean-Luc Lesage**, dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du **5 juin 1973** et portant le numéro **6643**

- et -

La corporation municipale de **la Ville de Montréal** ici représentée et agissant par Monsieur **Jean Drapeau** et Monsieur **Marc Boyer**, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du **9 août 1973** et portant le numéro **6924.**

- et -

L'Office municipal de **Montréal** corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur **Guy R. Legault** et Monsieur **Fernand Denis**, dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du **6 juillet 1973** et portant le numéro **764**

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale de **la Ville de Montréal** et l'Office municipal d'habitation de **Montréal** ont signé le **18 février 1972** une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale de **la Ville de Montréal** connu sous le nom de " **Thomas Chapais** " adopté par le règlement numéro **3691** en date du **31 juillet 1968** de ladite corporation municipale;
(modifié par son règlement numéro 3774 du 29 janvier 1969)

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A Québec ce septième (7ième)
jour de septembre 1973

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

A Montréal ce 17ième
jour de août 19 73

La Ville de Montréal

[redacted]

Témoin Greffier de la Ville

A Montréal ce dix-neuvième
jour de juillet 19 73

[redacted]

155-06-6546-003 Parc Dupéré

El. 1007

OR6.3058

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce 18ième jour de février 1972

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Claude Langlois, vice-président et par André Dauphin, membre dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 1971 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par Me Marc Boyer respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 25 janvier 1972 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président , autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 17 janvier 1972 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 3691 du 31 juillet 1968 (modifié par son règlement numéro 3774 du 29 janvier 1969 (a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre quatre-vingt-dix (90) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 878 du 12 mars 1969 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 755 du 19 mars 1969 ;

4.- ATTENDU que l'Office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro 416 du 17 janvier 1972 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loye[redacted] administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 d[redacted] la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2758 du 4 août 19 71, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend quatre-vingt-dix (90) logements situés dans la municipalité de Montréal ~~et comprend les immeubles suivants: savoir~~: - dans un quadrilatère compris entre les rues De Grosbois, Forbin-Janson, St-Donat et le boulevard Lapointe; les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé de vant Me Jean-Luc Trempe en date du 21 janvier 1970 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2188104 et dans un acte de prêt passé devant Me Raphael Esposito en date du 8 juillet 1970 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2218405.

[redacted]

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront changer aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente con[redacted]

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales [redacted] ires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de le Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans les [redacted] vant la fin de l'année financière de l'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements [redacted] il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra [redacted] position légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation [redacted] d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus ne s'applique.

Signé à Sainte-Foy ce dix-huitième

jour de février 19 72

[redacted]

Signé à Montréal ce deuxième

jour de février 19 72

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce quatorzième

jour de février 19 72

[redacted]

Dossier: 155-06-6546-003

ORG 3058

EI 1007

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le 7ième jour du mois de septembre mil neuf cent soixante-treize, modifiant la convention d'exploitation signée le 18e jour du mois de février mil neuf cent soixante- douze

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur **Léopold Rogers** et Monsieur **Jean-Luc Lesage**, dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 5 juin 1973 et portant le numéro 6643

- et -

La corporation municipale dela Ville de Montréalici représentée et agissant par Monsieur Jean Drapeau et Monsieur Marc Boyer, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du 9 août 1973 et portant le numéro 6924.

- et -

L'Office municipal de Montréal corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Guy R. Legault et Monsieur Fernand Denis, dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 juillet 1973 et portant le numéro 764

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale dela Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal ont signé le 18 février 1972 une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale dela Ville de Montréal connu sous le nom de " Parc Dupéré ", adopté par le règlement numéro 3691 en date du 31 juillet 1968 de ladite corporation municipale;
(modifié par son règlement numéro 3774 du 29 janvier 1969)

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A **Québec** ce **septième (7ième)**
jour de **septembre** 1973

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

A Montréal ce 17ième
jour de août 19 73

La Ville de Montréal

[redacted]

A Montréal ce dix-neuvième
jour de juillet 19 73

L'Office municipal d'habitation de

[redacted]

155-06-6546-004 Emile Journault

ORG 3058

ET 1008

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce 18ième jour de février 1972

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Claude Langlois, vice-président et par André Dauphin, membre dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 1971 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par Me Marc Boyer respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 25 janvier 1972 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président , autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 17 janvier 1972 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 3691 du 31 juillet 1968 (modifié par son règlement numéro 3774 du 29 janvier 1969 (a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre quarante-huit (48) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 878 du 12 mars 1969 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 755 du 19 mars 1969 ;

4.- ATTENDU que l'Office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro 416 du 17 janvier 1972 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

[redacted]

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2758 du 4 août 19 71, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend quarante-huit (48) logements situés dans la municipalité de Montréal, ~~et comprend les immeubles suivants: à savoir~~: -
entre les rues Laflamme et Farly, de part et d'autre de l'avenue Emile-Journault; les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 21 janvier 1970 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2188105 et dans un acte de prêt passé devant Me Joseph de Palma en date du 23 juin 1970 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2215677.

[redacted]

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou [redacted]ion ou d'occupation que celles prévues dans la présente

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de le Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour [redacted]e devra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans [redacted]s mois suivant la fin de l'année financière de l'Office.

[redacted]

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation [redacted] rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du [redacted] de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parti[redacted]nettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus [redacted]pplique.

Signé à Sainte-Foy ce dix-huitième

jour de février 19 72

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

Signé à Montréal ce deuxième

jour de février 19 72

[redacted]

Signé à Montréal ce quatorzième

jour de février 19 72

L'Office municipal d'habitation de

[redacted]

ORG 3058
ET 1008

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le **7ième** jour du mois de **septembre** mil neuf cent soixante-**treize**, modifiant la convention d'exploitation signée le 18e jour du mois de février mil neuf cent soixante- douze

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur **Léopold Rogers** et Monsieur **Jean-Luc Lesage**, dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 5 juin 1973 et portant le numéro 6643

- et -

La corporation municipale dela Ville de Montréalici représentée et agissant par Monsieur Jean Drapeau et Monsieur Marc Boyer, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du 9 août 1973 et portant le numéro 6924.

- et -

L'Office municipal de Montréal corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Guy R. Legault et Monsieur Fernand Denis, dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 juillet 1973 et portant le numéro 764

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale dela Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal ont signé le 18 février 1972 une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale dela Ville de Montréal connu sous le nom de " Emile Journault ", adopté par le règlement numéro 3691 en date du 31 juillet 1968 de ladite corporation municipale;
(modifié par son règlement numéro 3774 du 29 janvier 1969)

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A **Québec** ce **septième (7ième)**
jour de **septembre** 1973

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

A Montréal ce 17ième
jour de août 19 73

La Ville de Montréal

[redacted]

Témoin Greffier de la Ville

A Montréal ce dix-neuvième
jour de juillet 19 73

L'Office municipal d'habitation de

[redacted]

155-06-6546-005 Trinitaires 9

Cl. 1009

ORG. 3058

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce vingt-quatrième jour d'avril 1972.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jacques Bernier, président et par Léopold Rogers, membre dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 19 71 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par Me Marc Boyer respectivement Maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 7 mars 19 72 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président , autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 16 février 19 72 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 3691 du 31 juillet 19 68 (modifié par son règlement numéro 3774 du 29 janvier 19 69 (a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre quatre-vingt-seize (96) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 878 du 12 mars 19 69 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 755 du 19 mars 19 69 ;

4.- ATTENDU que l'Office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro 436 du 16 février 19 72 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

[redacted]

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2759 du 4 août 19 71, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

[redacted]

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la pré-
nte convention comprend quatre-vingt-seize (96)
gements situés dans la municipalité de Montréal ~~et comprend~~
~~immeubles suivants, savoir~~: -
s-à-vis le parc Angrignon, le long du boulevard Des Trinitaires, entre les
enues Irwin et Montmagny. Les immeubles faisant l'objet de la présente
nvention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant
Jean-Luc Trempe en date du 1er juin 1970 et dont copie a été enregistrée
bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2211212 et dans un
acte de prêt passé devant Me Ronald E. Laviolette en date du 10 septembre
1970 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de
Montréal sous le numéro 2230302.

[redacted]

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront changer aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes muni[redacted]aires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de le Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour [redacted] devra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans [redacted] mois suivant la fin de l'année financière de l'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus ne s'applique.

[redacted]

[redacted]

Signé à Sainte-Foy ce vingt-quatrième

jour de avril 19 72

[redacted]

Signé à Montréal ce treizième

jour de mars 19 72

La Ville de Montréal

[redacted]

jour de mars 19 72

[redacted]

Dossier: 155-06-6546-005

ORG 3058
ET 1009

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le 7ième jour du mois de septembre mil neuf cent soixante-treize, modifiant la convention d'exploitation signée le 24e jour du mois de avril mil neuf cent soixante-douze

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur **Léopold Rogers** et Monsieur **Jean-Luc Lesage**, dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 5 juin 1973 et portant le numéro 6643

- et -

La corporation municipale dela Ville de Montréalici représentée et agissant par Monsieur Jean Drapeau et Monsieur Marc Boyer, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du 9 août 1973 et portant le numéro 6924.

- et -

L'Office municipal de Montréal corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Guy R. Legault et Monsieur Fernand Denis, dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 juillet 1973 et portant le numéro 764

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale dela Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal ont signé le 24 avril 1972 une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale dela Ville de Montréal connu sous le nom de " Des Trinitaires ", adopté par le règlement numéro 3691 en date du 31 juillet 1968 de ladite corporation municipale;
(modifié par son règlement numéro 3774 du 29 janvier 1969)

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A **Québec** ce **septième (7ième)**
jour de **septembre** 19 73

[redacted]

A Montréal ce 17ième
jour de août 19 73

La Ville de Montréal

[redacted]

A Montréal ce dix-neuvième
jour de juillet 19 73

[redacted]

ORG 3058

EI 1038

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce dix-neuvième jour de Janvier mil neuf cent soixante douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jacques Bernier et par Léopold Rogers dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 1971 (ci-après appelée "La Société");

- et -

La corporation municipale de Lachine , existant sous l'empire des cités et villes ici représentée par M. Jean-Guy Chartier et par respectivement maire et autorisés aux présentes par une résolution en date du 20 septembre 1971 (ci-après appelée "la municipalité");

- et -

L'Office municipal d'habitation de Lachine corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Monsieur Robert Desforges et par , autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 19 janvier 1972 (ci-après appelée "l'Office");

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1°- ATTENDU que la municipalité, par son règlement numéro 1950 du 5 décembre 1969 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre quatre cent huit (408) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2°- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 3794 du 22 février 1971 ;

3°- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 850 du 3 mars 1971 ;

4°- ATTENDU que la municipalité a confié à son agent, l'Office, la réalisation et l'administration de ce programme;

D6

5°- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro 1 du 19 janvier 19 72 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la municipalité pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6°- ATTENDU que la Société et la municipalité, par l'arrêté en conseil numéro 2758 du 4 août 1971, ont été autorisées à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes intervenues entre les parties:

1) Définition

Les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

(a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

(b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

(c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes, tel que l'aura déterminé la Société.

(d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi.

(e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie toutes les dépenses se rapportant au projet d'habitation et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebuts et du déblaiement de la neige, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété.

(f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

(g) L'expression "projet de logement à loyer modique" signifie un ensemble résidentiel construit ou acquis par une municipalité ou un office municipal d'habitation et mis à la disposition des personnes à faible revenu;

(h) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

(i) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés tels qu'ils sont définis dans la loi et les règlements de la Société d'habitation du Québec.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend quatre cents huit (408) logements situés dans la municipalité de Lachine et comprend les immeubles suivants; savoir: -

DESIGNATION

Certains emplacements ayant front sur la rue Roy Crascant et situés entre la rue Duff Court et la rue Ray Crascant dans la cité de Lachine, connus et désignés au cadastre officiel de la Ville de Lachine, comme étant: -

1. La redivision sept cent vingt-cinq du lot originaire no deux cent quatre-vingt-treize (293-725) avec bâtisse et dépendances y érigées.

2. La redivision no sept cent vingt six du lot originaire no deux cent quatre vingt treize (293-726) avec une bâtisse et dépendances y érigées.

3. La redivision no. sept cent vingt sept du lot originaire no. deux cent quatre vingt treize (293-727) avec une bâtisse et dépendances y érigées.

4. La redivision no. sept cent vingt huit du lot originaire no. deux cent quatre vingt treize (293-728) avec une bâtisse et dépendances y érigées.

5. La redivision no. sept cent vingt neuf du lot originaire no. deux cent quatre vingt treize (293-729) avec une bâtisse et dépendances y érigées.

6. La redivision no. sept cent trente du lot originaire no. deux cent quatre vingt treize (293-730) avec une bâtisse et dépendances y érigées.

7. La redivision no. sept cent trente et un du lot originaire no. deux cent quatre vingt treize (293-731) avec une bâtisse et dépendance y érigées.

8. La redivision no. sept cent trente deux du lot originaire no. deux cent quatre vingt treize (293-732) avec une bâtisse et dépendances y érigées.

Tel que le tout se trouve ce jour.

9. La redivision no. sept cent vingt quatre du lot originaire no. deux cent quatre vingt treize (293-724) sans bâtisse dessus construite.

Le tout tel que décrit à l'acte d'obligation passé devant Me Jean-Guy Sauvé, le 26 mai 1971 et enregistré à Montréal, sous le numéro 2280116, le 7 juin 1971.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la municipalité conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la municipalité;

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de forme majeure survenant dons la municipalité;

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dant le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil numéro 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. ~~Les municipalités~~, lors de la signature des présentes, seront informées des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai ~~les municipalités~~ de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention ou édictées par la Société.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Bilans et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société et à la municipalité, pour approbation, le budget de la prochaine année financière.

Ce budget doit inclure tous les coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et les dépenses extraordinaires de réparation et de remplacement et tous les revenus bruts.

b) L'Office doit, de plus, transmettre trimestriellement à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des dépenses d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la municipalité dans les pertes d'exploitation, les dépenses d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société peut approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes.

mais ne sont pas inclus les coûts et tous autres services qui ne se rattachent pas directement à la mise en disponibilité de logements à moins que les parties aux présentes ne se soient entendues à ce sujet.

Le tout sujet à la vérification par la Société et la municipalité.

12) Excédent des dépenses d'exploitation

Si des dépenses d'exploitation non préalablement reconnues par la Société, excèdent les montants prévus au budget, la Société, à la requête de la municipalité, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la municipalité s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la municipalité, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la municipalité devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du conseil municipal d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la municipalité doivent verser trimestriellement à l'avance leur part de subvention: la première tranche sera versée le ou vers le 1er janvier; les 2ième, 3ième et 4ième tranches, après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces trois dernières tranches pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la municipalité dans les trois mois suivant la fin de l'année financière.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, les montants desdits profits devront apparaître comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou l'office en disposera suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurées conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans le cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvées par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la municipalité en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la municipalité, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Toute dépense extraordinaire devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la municipalité. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la municipalité la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêt courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la municipalité pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconque des subventions que la Société et la municipalité s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation de ses immeubles pour fins de taxation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition prévue par la loi pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Advenant que le projet soit en partie détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit faire l'objet de nouvelles négociations entre les parties aux présentes;

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

[redacted]

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de la municipalité ou de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique ~~qu'elle a financés~~* aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercice de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

[redacted]

L'Office fournira à la Société et à la municipalité toute information ~~d'ordre statistique~~* que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci demeure impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord.

Signé à Sainte-Foy ce onzième
jour de janvier 19 72

[redacted]

Signé à Lachine ce dix-neuvième
jour de Janvier 19 72

La cité de Lachine

[redacted]

[redacted]

D-2

I55-06-6509-00I

ORG 3058

EI 1038

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le 24ième jour du mois de octobre mil neuf cent soixante-treize, modifiant la convention d'exploitation signée le I9e jour du mois de janvier mil neuf cent soixante-douze

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur A. Dauphin et Monsieur J.L. Lesage, dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 5 juin 1973 et portant le numéro 6643

- et -

La corporation municipale de Lachine ici représentée et agissant par Monsieur J.G. Chartier et Monsieur P. Rémillard, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du 24 septembre 73et portant le numéro 73 C 1269

- et -

L'Office municipal de Lachine corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur R. Desforges et Monsieur R. Farineau, dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du 17 octobre 1973 et portant le numéro

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale de Lachine et l'Office municipal d'habitation de Lachine ont signé le I9 janvier I972 une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale de Lachine connu sous le nom de "
", adopté par le règlement numéro I950 en date du 5 décembre I969 de ladite corporation municipale;

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A Québec ce vingt-quatrième
jour de octobre 1973

[redacted]

A Lachine ce 3ème
jour de Octobre 19 73

[redacted]

A Lachine ce dix-septième (17ième)
jour d'octobre 19 73

[redacted]

témoin

_____

155-[redacted]-6546-006 La Pépinière

ORG 3058

EI 1039

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce vingt-quatrième jour d'avril 1972.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Jacques Bernier et par Léopold Rogers dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 1971 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par Me Marc Boyer respectivement Maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 7 mars 19 72 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président , autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 16 février 1972 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4022 du 4 mars 19 70 (modifié par son règlement numéro 4249 du 17 mai 19 71 (a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cent quatre-vingt-douze (192) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 2784 du 18 mars 19 70 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 1358 du 25 mars 19 70 ;

4.- ATTENDU que l'Office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro 436 du 16 février 19 72 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

[redacted]

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2759 du 4 août 19 71, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend cent quatre-vingt-douze (192) logements situés dans la municipalité de Montréal, ~~et comprend immeubles suivants:~~ savoir: - un terrain borné au nord par l'avenue Charette, à l'est par la rue Albani projetée, au sud par le boulevard Lemont et à l'ouest par la rue Duquesne. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 27 avril 1970 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2204728 et dans un acte de prêt passé devant Me Gilbert Lamoureux en date du 7 septembre 1971 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2300622.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention

[redacted]

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

[redacted]

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de le Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans [redacted] mois suivant la fin de l'année financière de l'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation [redacted]aluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, [redacted]sus ne s'applique.

Signé à Ste-Foy ce vingt-quatrième

jour de avril 19 72

[redacted]

Signé à Montréal ce quinzième

jour de mars 19 72

La Ville de Montréal

[redacted]

Greffier de la Ville

Signé à Montréal ce vingt-troisième

jour de mars 19 72

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

Vice-Président

Dossier: 155-06-6546-006

ORG 3058
EI 1039

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le 7ième jour du mois de septembre mil neuf cent soixante-treize, modifiant la convention d'exploitation signée le 24e jour du mois de avril mil neuf cent soixante-douze

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur **Léopold Rogers** et Monsieur **Jean-Luc Lesage**, dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 5 juin 1973 et portant le numéro 6643

- et -

La corporation municipale de la Ville de Montréal ici représentée et agissant par Monsieur Jean Drapeau et Monsieur Marc Boyer, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du 9 août 1973 et portant le numéro 6924.

- et -

L'Office municipal de Montréal corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Guy R. Legault et Monsieur Fernand Denis, dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 juillet 1973 et portant le numéro 764

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale de la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal ont signé le 24 avril 1972 une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale de la Ville de Montréal connu sous le nom de "La Pépinière", adopté par le règlement numéro 4022 en date du 4 mars 1970 de ladite corporation municipale;

(modifié par son règlement numéro 4249 du 17 mai 1971)

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A Québec ce septième (7ième)
jour de septembre 1973

[redacted]

jour de août 19 73

La Ville de Montréal

[redacted]

A Montréal ce dix-neuvième
jour de juillet 19 73

L'Office municipal d'habitation de

[redacted]

155-06-6546-007 Boyce-Viau

ORG 3058
EI 01040

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce vingt-quatrième jour d'avril 1972.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Jacques Bernier et par Léopold Rogers dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 1971 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par Me Marc Boyer respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 7 mars 1972 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président, autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 16 février 1972 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 3956 du 22 décembre 19 69 (modifié par son règlement numéro du 19) (a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre deux cent six (206) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 2558 du 21 janvier 19 70 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 345 du 28 janvier 19 70 ;

4.- ATTENDU que l'Office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro 436 du 16 février 19 72 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et [redacted] loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2759 du 4 août 19 71, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

[redacted]rojet de logement à loyer modique faisant l'objet de la pré-
tion comprend deux cent six (206)
tués dans la municipalité de Montréal, ~~où comprend~~
~~suivants: savoir~~: - au sud du parc Maisonneuve, entre les
a, Théodore, Boyce et Viau. Les immeubles faisant l'objet de
convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente
Me Jean-Luc Trempe en date du 26 février 1970 et dont copie a
ée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2194120
te de prêt passé devant Me Rolland Bastien en date du 25 août
copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal
o 2227353.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

[redacted] peut imposer aux locataires aucune autre condition ou [redacted] d'occupation que celles prévues dans la présente

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

[redacted]

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de le Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière de l'Office.

[redacted]

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra [redacted] disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation [redacted]ôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus ne s'applique.

[redacted]

Signé à Ste-Foy ce vingt-quatrième

jour de avril 19 72

[redacted]

Signé à Montréal ce quinzième

jour de mars 1972

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt-troisième

jour de mars 19 72

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

ORG 3058

EI 1040

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le 7ième jour du mois de septembre mil neuf cent soixante-treize, modifiant la convention d'exploitation signée le 24e jour du mois de avril mil neuf cent soixante- douze

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Léopold Rogers et Monsieur Jean-Luc Lesage, dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 5 juin 1973 et portant le numéro 6643

- et -

La corporation municipale dela Ville de Montréalici représentée et agissant par Monsieur Jean Drapeau et Monsieur Marc Boyer, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du 9 août 1973 et portant le numéro 6924.

- et -

L'Office municipal de Montréal corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Guy R. Legault et Monsieur Fernand Denis, dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 juillet 1973 et portant le numéro 764

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale dela Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal ont signé le 24 avril 1972 une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale dela Ville de Montréal connu sous le nom de " Boyce Viau ", adopté par le règlement numéro 3956 en date du 22 décembre 1969 de ladite corporation municipale;

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A Québec ce septième (7ième)
jour de septembre 19 73

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

A Montréal ce 17ième
jour de août 19 73

La Ville de Montréal

[redacted]

jour de juillet 19 73

[redacted]

155-06-6546-008 St-André

ORG 3058
EI 01041

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce vingt-quatrième jour d'avril 1972.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Jacques Bernier
et par Léopold Rogers
dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 1971 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par Me Marc Boyer respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 7 mars 19 72 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président , autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 16 février 19 72 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 3956 du 22 décembre 19 69 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cent quarante-trois (143) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 2558 du 21 janvier 19 70 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 345 du 28 janvier 19 70 ;

4.- ATTENDU que l'Office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro 436 du 16 février 19 72 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et [redacted]e loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2759 du 4 août 19 71, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

[redacted]scription des immeubles

projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la pré-ention comprend cent quarante-trois (143) situés dans la municipalité de Montréal ~~et comprend les suivants:~~ savoir: - dans un quadrilatère borné par les St-André, St-Timothée et le boulevard de Maisonneuve. Les aisant l'objet de la présente convention étant plus amplement ns un acte de vente passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 1970 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement sous le numéro 2193964 et dans un acte de prêt passé devant Me aviolette en date du 10 septembre 1970 et dont copie a été au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2230301.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

[redacted]ditions et normes d'occupation

[redacted]ffice ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou [redacted]cation ou d'occupation que celles prévues dans la présente

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

[redacted] Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de le Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans [redacted]s suivant la fin de l'année financière de l'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation au rôle d'évaluation.

[redacted]

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, [redacted] applique.

Signé à Ste-Foy ce vingt-quatrième

jour de avril 19 72

[redacted]

Signé à Montréal ce quinzième

jour de mars 19 72

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt-troisième

jour de mars 19 72

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

ORG 3058
EI 1041

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le **7ième** jour du mois de **septembre** mil neuf cent soixante-**treize**, modifiant la convention d'exploitation signée le 24e jour du mois de avril mil neuf cent soixante- douze

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur **Léopold Rogers** et Monsieur **Jean-Luc Lesage**, dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 5 juin 1973 et portant le numéro 6643

- et -

La corporation municipale dela Ville de Montréalici représentée et agissant par Monsieur Jean Drapeau et Monsieur Marc Boyer, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du 9 août 1973 et portant le numéro 6924.

- et -

L'Office municipal de Montréal corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Guy R. Legault et Monsieur Fernand Denis, dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 juillet 1973 et portant le numéro 764

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale dela Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal ont signé le 24 avril 1972 une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale dela Ville de Montréal connu sous le nom de " St-André ", adopté par le règlement numéro 3956 en date du 22 décembre 1969 de ladite corporation municipale;

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A Québec ce septième (7ième)
jour de septembre 1973

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

A Montréal ce 17ième
jour de août 19 73

[redacted]

jour de juillet 1973

[redacted]

155-06-6546-010 St-Rémi Delinell

ORG 3058
EI 01042

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce vingt-quatrième jour d'avril 1972.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jacques Bernier, président et par Léopold Rogers, membre dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 19 71(ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par Me Marc Boyer respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 7 mars 19 72 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président , autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 16 février 19 72(ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4031 du 24 mars 19 70 (modifié par son règlement numéro du 19 (a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre quaranteet un (41) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 2821 du 24 mars 19 70 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 1357 du 25 mars 19 70 ;

4.- ATTENDU que l'Office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro 436 du 16 février 19 72 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et [redacted] la Société d'habitation du Québec;

DG

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2759 du 4 août 19 71, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

[redacted]

ption des immeubles

jet de logement à loyer modique faisant l'objet de la pré-
on comprend quarante et un (41)
és dans la municipalité de Montréal, ~~et comprend~~
~~suivants:~~ savoir ~~:-~~ sur trois emplacements, dont deux sont
sud de la rue Notre-Dame, de part et d'autre de la rue
troisième est situé du côté est de la rue Delinelle, au
St-Ambroise. Les immeubles faisant l'objet de la présente
nt plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant
e en date du 26 octobre 1970 et dont copie a été enregistrée
registrement de Montréal sous le numéro 2238908 et dans un
assé devant Me Demetrius Manolakos en date du 26 juillet 1971
a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous
216.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention

[redacted]

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

[redacted]

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de le Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans [redacted]s suivant la fin de l'année financière de l'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation [redacted]ation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, [redacted] s'applique.

Signé à Sainte-Foy ce vingt-quatrième

jour de avril 19 72

[redacted]

Signé à Montréal ce quinzième

jour de mars 1972

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt-troisième

jour de mars 19 72

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

I55-06-6546-0I0

ORG 3058

EI 1042

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le 7ième jour du mois de septembre mil neuf cent soixante-treize, modifiant la convention d'exploitation signée le 24e jour du mois de avril mil neuf cent soixante- douze

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur **Léopold Rogers** et Monsieur **Jean-Luc Lesage**, dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 5 juin I973 et portant le numéro 6643

- et -

La corporation municipale de la ville de Montréal ici représentée et agissant par Monsieur Jean Drapeau et Monsieur Marc Boyer, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du 9 août 1973 et portant le numéro 6924.

- et -

L'Office municipal de Montréal corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Guy R. Legault et Monsieur Fernand Denis, dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 juillet 1973 et portant le numéro 764

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale de la ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal ont signé le 24 avril I972 une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale de la ville de Montréal connu sous le nom de " St-Rémi Delinelle ", adopté par le règlement numéro 403I en date du 24 mars I970 de ladite corporation municipale;

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A Québec ce septième (7ième)
jour de septembre 1973

[redacted]

A Montréal ce 17ième
jour de août 19 73

La Ville de Montréal

[redacted]

A Montréal ce dix-neuvième
jour de juillet 1973

[redacted]

155-06-6546-011 St-Sulpice

ORG. 3058
EI 01043

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce 24ième jour d'avril 1972

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Jacques Bernier et par M. Léopold Rogers dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 1971 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par Me Marc Boyer respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 7 mars 1972 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président , autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 16 février 19 72(ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 3956 du 22 décembre 1969 19 (modifié par son règlement numéro du 19 (a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cent cinquante (150) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 2558 du 21 janvier 19 70 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 345 du 28 janvier 19 70 ;

4.- ATTENDU que l'Office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro 436 du 16 février 19 72 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à [redacted] qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et [redacted]oi de la Société d'habitation du Québec;

D-6

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2759 du 4 août 19 71 ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

[redacted]jet de logement à loyer modique faisant l'objet de la pré-
on comprend cent cinquante (150)
és dans la municipalité de Montréal ~~et comprend~~
~~suivants: savoir: - situé~~ à l'angle sud-ouest des rues De
istophe-Colomb. Les immeubles faisant l'objet de la présente
nt plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant
empe en date du 26 février 1970 et dont copie a été enregistrée
registrement de Montréal sous le numéro 2193962 et dans un
assé devant Me Maurice Dorais en date du 25 août 1970 et
té enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous
167.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront changer aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou [redacted]e location ou d'occupation que celles prévues dans la présente [redacted]ion

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales, scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de le Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour [redacted] être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans suivant la fin de l'année financière de l'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville [redacted] xation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra isposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation e d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes [redacted] t fin d'un commun accord, ou que la clause 22, [redacted] e.

Signé à Ste-Foy ce vingt-quatrième

jour de avril 19 72

[redacted]

Signé à Montréal ce quinzième

jour de mars 19 72

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt-troisième

jour de mars 19 72

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

ORG 3058

EI 1043

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le 7ième jour du mois de septembre mil neuf cent soixante- treize, modifiant la convention d'exploitation signée le 24e jour du mois de avril mil neuf cent soixante- douze

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur **Léopold Rogers** et Monsieur **Jean-Luc Lesage**, dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 5 juin I973 et portant le numéro 6643

- et -

La corporation municipale de la ville de Montréal ici représentée et agissant par Monsieur Jean Drapeau et Monsieur Marc Boyer, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du 9 août 1973 et portant le numéro 6924.

- et -

L'Office municipal de Montréal corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Guy R. Legault et Monsieur Fernand Denis, dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 juillet 1973 et portant le numéro 764

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale de la ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal ont signé le 24 avril I972 une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale de la ville de Montréal connu sous le nom de " St-Sulpice ", adopté par le règlement numéro 3956 en date du 22 décembre I969 de ladite corporation municipale;

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A Québec ce septième (7ième)
jour de septembre 1973

[redacted]

A Montréal ce 17ième
jour de août 19 73

[redacted]

A Montréal ce dix-neuvième
jour de juillet 1973

L'Office municipal d'habitation de

[redacted]

ORG 3058
EI 01044

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce vingt-quatrième jour d'avril 1972.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Jacques Bernier et par M. Léopold Rogers dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 1971 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par Me Marc Boyer respectivement Maire et Greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 7 mars 1972 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président , autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 16 février 1972 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 3956 du 22 décembre 1969 (modifié par son règlement numéro 4079 du 22 juin 1970) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre trente-neuf (39) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 3117 du 15 juillet 1970 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 2882 du 29 juillet 1970 ;

4.- ATTENDU que l'Office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro 436 du 16 février 1972 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et [redacted] ite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2759 du 4 août 19 71, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

[redacted]on des immeubles

de logement à loyer modique faisant l'objet de la pré-
comprend trente-neuf (39)
dans la municipalité de Montréal et ~~et comprend~~
~~parts, savoir:~~ occupe la partie ouest du quadrilatère
venue Atwater, les rues Workman, Delisle et Vinet. Les
l'objet de la présente convention étant plus amplement
acte de vente passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du
t dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement
le numéro 2256778 et dans un acte de prêt passé devant Me
date du 7 décembre 1971 et dont copie a été enregistrée au
rement de Montréal sous le numéro 2317988.

. . . /3

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou [redacted]ation ou d'occupation que celles prévues dans la présente

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

[redacted]

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de le Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans [redacted]is suivant la fin de l'année financière de l'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation [redacted]rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, [redacted]plique.

Signé à Ste-Foy ce vingt-quatrième

jour de avril 19 72

[redacted]

Signé à Montréal ce quinzième

jour de mars 19 72

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt-troisième

jour de mars 19 72

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

I55-06-6546-0I2

ORG 3058

EI 1044

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le 7ième jour du mois de septembre mil neuf cent soixante-treize, modifiant la convention d'exploitation signée le 24e jour du mois de avril mil neuf cent soixante-douze

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur **Léopold Rogers** et Monsieur **Jean-Luc Lesage**, dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 5 juin I973 et portant le numéro 6643

- et -

La corporation municipale de la ville de Montréal ici représentée et agissant par Monsieur Jean Drapeau et Monsieur Marc Boyer, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du 9 août 1973 et portant le numéro 6924.

- et -

L'Office municipal de Montréal corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Guy R. Legault et Monsieur Fernand Denis, dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 juillet 1973 et portant le numéro 764

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale de la ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal ont signé le 24 avril I972 une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale de la ville de Montréal connu sous le nom de " Workman Delisle A ", adopté par le règlement numéro 3956 en date du 22 décembre I969 de ladite corporation municipale;
(modifié par son règlement numéro 4079 du 22 juin I970)

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A Québec ce septième (7ième)
jour de septembre 19 73

[redacted]

A Montréal ce 17ième
jour de août 19 73

[redacted]

A Montréal ce dix-neuvième
jour de juillet 19 73

[redacted]

ORG 3058
EI 1045

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies le 31 juillet 1974

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. André Dauphin, membre et par M. Jean-Luc Lesage, sec. dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 17 juillet 1974 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par M. Marc Boyer respectivement Maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 31 mai 19 74 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 22 mars 19 74 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4385 du 7 mars 19 72 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre quarante-deux (42) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 5238 du 30 mars 1972;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 1062-72 du 12 avril 1972;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 904 du 22 mars 19 74 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 1953-72 du 4 juillet 19 72 ,* ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:
*modifié par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973.

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend quarante-deux (42) logements situés dans la municipalité de Montréal [redacted] savoir: - un emplacement situé en bordure sud de la rue Delisle et à l'est de l'avenue Atwater. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme en date du 20 octobre 1972 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2387004 et dans un acte de prêt passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 7 juin 1973 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2436941.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à Québec ce trente-et-unième

jour de juillet 19 74

[redacted]

Signé à Montréal ce douzième

jour de juin 19 74

[redacted]

Signé à Montréal ce dix-huitième

jour de avril 19 74

[redacted]

155-06-6546-014 De l'Encan

ORG 3058
EI 1046

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce vingt-quatrième jour d'avril 1972.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Jacques Bernier
et par M. Léopold Rogers
dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 19 71 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par Me Marc Boyer respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 7 mars 19 72 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président , autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 16 février 19 72 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4031 du 24 mars 19 70 (modifié par son règlement numéro du 19 (a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre trente (30) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 2821 du 24 mars 19 70 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 1357 du 25 mars 19 70 ;

4.- ATTENDU que l'Office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro 436 du 16 février 19 72 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et

[redacted]

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2759 du 4 août 19 71, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) [redacted]ption des immeubles

[redacted]jet de logement à loyer modique faisant l'objet de la pré-
[redacted]on comprend trente (30)
[redacted]és dans la municipalité de Montréal ~~et comprend~~
~~suivants: savoir:~~ à l'angle sud-ouest de la rue Workman
Georges-Vanier. Les immeubles faisant l'objet de la présente
plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant
[redacted]pe en date du 1er juin 1970 et dont copie a été enregistrée
[redacted]egistrement de Montréal sous le numéro 2211211 et dans un
[redacted]ssé devant Me André P. Limoges en date du 7 décembre 1970 et
[redacted]é enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

[redacted]ffice ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou [redacted]cation ou d'occupation que celles prévues dans la présente

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

[redacted]

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de le Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour [redacted] soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans [redacted] la fin de l'année financière de l'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

[redacted]

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus ne s'applique.

[redacted]

Signé à Ste-Foy ce vingt-quatrième

jour de avril 19 72

[redacted]

Signé à Montréal ce quinzième

jour de mars 19 72

[redacted]

Greffier

Signé à Montréal ce vingt-troisième

jour de mars 19 72

[redacted]réal

I55-06-6546-0I4

ORG 3058
EI 1046

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le 7ième jour du mois de septembre mil neuf cent soixante-treize, modifiant la convention d'exploitation signée le 24e jour du mois de avril mil neuf cent soixante- douze

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur **Léopold Rogers** et Monsieur **Jean-Luc Lesage**, dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 5 juin I973 et portant le numéro 6643

- et -

La corporation municipale de la ville de Montréal ici représentée et agissant par Monsieur Jean Drapeau et Monsieur Marc Boyer, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du 9 août 1973 et portant le numéro 6924.

- et -

L'Office municipal de Montréal corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Guy R. Legault et Monsieur Fernand Denis, dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 juillet 1973 et portant le numéro 764

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale de la ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal ont signé le 24 avril I972 une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale de la ville de Montréal connu sous le nom de " Parc de l'Encan ", adopté par le règlement numéro 403I en date du 24 mars I970 de ladite corporation municipale;

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société paur approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A **Québec** ce **septième (7ième)**
jour de **septembre** 19 73

[redacted]

A [redacted] ce [redacted]
jour de août 19 73

La Ville de Montréal

[redacted]

A Montréal ce dix-neuvième
jour de juillet 19 73

[redacted]

[redacted]

155 6-6546-015 Workman N-Dame

026.3058
EI.1047

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce 24ième jour d'avril 1972

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Jacques Bernier
et par Léopold Rogers
dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 1971 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par Me Marc Boyer respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 7 mars 1972 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président, autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 16 février 1972 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 3956 du 22 décembre 1969 (modifié par son règlement numéro du 19) (a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre soixante-quatorze (74) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 2558 du 21 janvier 1970 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 345 du 28 janvier 1970 ;

4.- ATTENDU que l'Office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro 436 du 16 février 1972 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits [redacted] qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et [redacted] loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2759 du 4 août 1971, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend soixante-quatorze (74) [redacted] situés dans la municipalité de Montréal, ~~et comprend les suivants: savoir:~~ entre les rues Notre-Dame et Workman, d'autre de la rue Des Fleurs. Les immeubles faisant l'objet de convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente Me Jean-Luc Trempe en date du 14 août 1971 et dont copie a été au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 22?6277 acte de prêt passé devant Me Claude Constantineau en date du 9 t dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de us le numéro 2260928.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront changer aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

[redacted]poser aux locataires aucune autre condition ou
pation que celles prévues dans la présente

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

[redacted]es montants réellement payés ou encourus pour les taxes municolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de le Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour [redacted] s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans [redacted] de l'année financière de l'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra [redacted]e disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation [redacted]rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus ne s'applique.

[redacted]

Signé à Ste-Foy ce vingt-quatrième

jour de avril 19 72

[redacted]

Signé à Montréal ce quinzième

jour de mars 19 72

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt-troisième

jour de mars 19 72

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

155-06-6546-015

155-06-6546-015

ORG 3058

EI 1047

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le 7ième jour du mois de septembre mil neuf cent soixante-treize, modifiant la convention d'exploitation signée le 24 jour du mois de avril mil neuf cent soixante-douze

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur **Léopold Rogers** et Monsieur **Jean-Luc Lesage**, dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 5 juin 1973 et portant le numéro 6643

- et -

La corporation municipale de la Ville de Montréal ici représentée et agissant par Monsieur **Jean Drapeau** et Monsieur **Marc Boyer**, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du 9 août 1973 et portant le numéro 6924.

- et -

L'Office municipal de Montréal corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Guy R. Legault et Monsieur Fernand Denis, dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 juillet 1973 et portant le numéro 764

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal ont signé le 24 avril 1972 une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale de la Ville de Montréal connu sous le nom de " Workman Notre-Dame", adopté par le règlement numéro 3958 en date du 22 décembre 1969 de ladite corporation municipale;

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A Québec ce septième (7ième)
jour de septembre 1973

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

A [illegible] ce [illegible]
jour de août 19 73

La Ville de Montréal

[redacted]

A Montréal ce dix-neuvième
jour de juillet 19 73

[redacted]

155-06-6546-016 Richmond
OR6. 3058
C1. 1048

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce vingt-quatrième jour d'avril 1972.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Jacques Bernier
et par Léopold Rogers
dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 1971 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par Me Marc Boyer respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 7 mars 19 72 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président , autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 16 février 19 72 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 3956 du 22 décembre 1969 (modifié par son règlement numéro 4159 du 30 septembre 19 70 (a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre quatre-vingt-dix-neuf (99) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 2647 du 18 février 19 70 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 851 du 4 mars 19 70 ;

4.- ATTENDU que l'Office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro 436 du 16 février 19 72a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

[redacted]

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2759 du 4 août 1971, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

[redacted]jet de logement à loyer modique faisant l'objet de la pré-
ion comprend quatre-vingt-dix-neuf (99)
és dans la municipalité de Montréal, ~~et comprend~~
~~suivants: savoir~~: - à l'angle nord-est des rues Paxton
Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant
désignés dans un acte de vente passé devant Me Jean-Luc
du 29 septembre 1971 et dont copie a été enregistrée au
istrement de Montréal sous le numéro 2304898 et dans un
assé devant Me Rolland Bastien en date du 30 novembre 1971
a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal
2315889.

. . . /3

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront changer aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou [redacted]tation ou d'occupation que celles prévues dans la présente

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de le Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière de l'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus ne s'applique.

[redacted]

Signé à Ste-Foy ce vingt-quatrième

jour de avril 19 72

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

Signé à Montréal ce quinzième

jour de mars 19 72

La Ville de Montréal

[redacted]

Greffier de la Ville

Signé à Montréal ce vingt-troisième

jour de mars 19 72

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

I55-06-6546-0I6

ORG 3058
EI 1048

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le 7ième jour du mois de septembre mil neuf cent soixante-treize, modifiant la convention d'exploitation signée le 24e jour du mois de avril mil neuf cent soixante-douze

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur **Léopold Rogers** et Monsieur **Jean-Luc Lesage,** dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 5 juin I973 et portant le numéro 6643

- et -

La corporation municipale de la ville de Montréal ici représentée et agissant par Monsieur Jean Drapeau et Monsieur Marc Boyer , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du 9 août 1973 et portant le numéro 6924.

- et -

L'Office municipal de Montréal corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Guy R. Legault et Monsieur Fernand Denis , dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 juillet 1973 et portant le numéro 764

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale de la ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal ont signé le 24 avril I972 une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale de la ville de Montréal connu sous le nom de " Richmond ", adopté par le règlement numéro 3956 en date du 22 décembre I969 de ladite corporation municipale;

(modifié par son règlement numéro 4I59 du 30 septembre I970)

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A Québec ce septième (7ième)
jour de septembre 1973

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

A Montréal ce 17ième
jour de août 19 73

La Ville de Montréal

[redacted]

A Montréal ce dix-neuvième
jour de juillet 19 73

L'Office municipal d'habitation de

[redacted]

CONVENTION D'EXPLOITATION

ORG 3058
EI 1049

Convention signée en quatre copies **ce 13ième jour de juin 1973.**

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par **M. Jacques Bernier, président** et par **M. Léopold Rogers, membre** dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du **3 août** 19 71 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par **Me Jean Drapeau** et par **Me Vincent Chené** respectivement **maire et greffier-adjoint** et autorisés aux présentes par une résolution en date du **22 mai** 19 73 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipal d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 29 mars 19 73 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 3863 du 19 juin 19 69 (modifié par son règlement numéro 4031 du 24 mars 19 70) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre deux cent douze (212) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 2821 du 24 mars 1970;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 1357 du 25 mars 1970;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 710 du 29 mars 19 73 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2759 du 4 août 19 71, * ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

* modifié par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend deux cent douze (212) logements situés dans la municipalité de Montréal, [redacted] savoir: -

un emplacement situé au sud des voies ferrées du C.N., et à l'est de la rue Vinet. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme en date du 23 février 1972 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2331127, dans un acte de correction passé devant Me Yvon Delorme en date du 1er septembre 1972 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2374515 et dans un acte de prêt passé devant Me Philippe Roberge en date du 26 janvier 1973 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2403134.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à **Québec** ce **treizième (13ième)**

jour de **juin** 1973

[redacted]bec

Signé à Montreal ce 12

jour de juin 1973

[redacted]

Signé à Montréal ce 7e

jour de juin 19 73

L'Office municipal d'habitation de

[redacted]

I55-06-6546-0I9

ORG 3058

EI 1050

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le 7ième jour du mois de septembre mil neuf cent soixante- treize , modifiant la convention d'exploitation signée le 24e jour du mois de avril mil neuf cent soixante- douze

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur **Léopold Rogers** et Monsieur **Jean-Luc Lesage**, dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 5 juin I973 et portant le numéro 6643

- et -

La corporation municipale de la ville de Montréal ici représentée et agissant par Monsieur Jean Drapeau et Monsieur Marc Boyer , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du 9 août 1973 et portant le numéro 6924.

- et -

L'Office municipal de Montréal corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Guy R. Legault et Monsieur Fernand Denis , dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 juillet 1973 et portant le numéro 764

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale de la ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal ont signé le 24 avril I972 une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale de la ville de Montréal connu sous le nom de " Quesnel Coursol II ", adopté par le règlement numéro 3956 en date du 22 décembre I969 de ladite corporation municipale;

(modifié par son règlement numéro 4I59 du 30 septembre I970)

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A Québec ce septième (7ième)
jour de septembre 19 73

[redacted]

A Montréal ce 17ième
jour de août 19 73

La Ville de Montréal

[redacted]

témoin Greffier de la Ville

A Montréal ce dix-neuvième
jour de juillet 19 73

L'Office municipal d'habitation de

[redacted]

témoin Trésorier

155-[illegible]-6546-020 Des Erables

ORG. 3058

E1. 1051

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce vingt-quatrième jour d'avril 1972.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jacques Bernier, président et par Léopold Rogers, membre dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 1971 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par Me Marc Boyer respectivement Maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 7 mars 19 72 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président , autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 16 février 19 72 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4021 du 4 mars 19 70 (modifié par son règlement numéro du 19) (a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre quarante-deux (42) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 2784 du 18 mars 19 70 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 1358 du 25 mars 19 70 ;

4.- ATTENDU que l'Office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro 436 du 16 février 19 72 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

[redacted]

D6

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2759 du 4 août 19 71, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

[redacted]rojet de logement à loyer modique faisant l'objet de la pré-
tion comprend quarante-deux (42)
tués dans la municipalité de Montréal, ~~et comprend~~
~~s suivants, savoir:~~ -
'autre de la rue Des Erables, au sud de la rue Jarry. Les
isant l'objet de la présente convention étant plus amplement
s un acte de vente passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du
) et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement
sous le numéro 2204727 et dans un acte de prêt passé devant
aston en date du 19 décembre 1970 et dont copie a été enre-
ureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2247364.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront changer aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention

[redacted]

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

[redacted]

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de le Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière de l'Office.

[redacted]

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, [redacted]ne s'applique.

Signé à Sainte-Foy ce vingt-quatrième

jour de avril 19 72

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

Témoins:

Signé à Montréal ce quinzième

jour de mars 19 72

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt-troisième

jour de mars 19 72

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

155-06-6546-020

ORG 3058

EI 1051

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le 7ième jour du mois de septième mil neuf cent soixante-treize, modifiant la convention d'exploitation signée le 24e jour du mois de avril mil neuf cent soixante-douze

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur **Léopold Rogers** et Monsieur **Jean-Luc Lesage**, dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 5 juin 1973 et portant le numéro 6643

- et -

La corporation municipale de la ville de Montréal ici représentée et agissant par Monsieur **Jean Drapeau** et Monsieur **Marc Boyer**, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du **9 août 1973** et portant le numéro **6924.**

- et -

L'Office municipal de la ville de Montréal corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur **Guy R. Legault** et Monsieur **Fernand Denis**, dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du **6 juillet 1973** et portant le numéro 764

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal ont signé le 24 avril 1972 une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale de Montréal connu sous le nom de " Des Érables " ~~4 mars 1970~~ 4 MARS 1970", adopté par le règlement numéro en date du de ladite corporation municipale;

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A Québec ce septième (7ième)
jour de septembre 1973

[redacted]

A Montréal ce 17ième
jour de août 19 73

La Ville de Montréal

[redacted]

L'Office municipal d'habitation de

[redacted]

155-06-6546-021 Dublin - Fortune

OR6.3058

El. 1052

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce 18ième jour de février 1972

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Claude Langlois, vice-président et par André Dauphin, membre dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 1971 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par Me Marc Boyer respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 25 janvier 1972 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président , autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 17 janvier 1972 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 3957 du 22 décembre 1969 (modifié par son règlement numéro du 19 (a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre soixante-seize (76) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 2558 du 21 janvier 1970 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 345 du 28 janvier 1970 ;

[redacted]U que l'Office a la responsabilité de par la loi de la l'administration de ce programme;

U que l'Office, par sa résolution numéro 416 du 17 1972 a demandé à ce que des subventions lui soient accorment par la Société et la Ville pour payer les déficits ploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et oi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2758 du 4 août 1971, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend soixante-seize (76) logements situés dans la municipalité de Montréal, ~~et comprend les immeubles suivants: savoir:~~ -
du côté sud de la rue Wellington, entre les rues Dublin et Fortune; les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme en date du 10 juin 1970 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2213225 et dans un acte de prêt passé devant Me Gérard Ducharme en date du 9 novembre 1970 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2241292.

[redacted]

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront changer aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

[redacted] ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou
n ou d'occupation que celles prévues dans la présente

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

[redacted]

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de le Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans [redacted]t la fin de l'année financière de l'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville [redacted] taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d[redacted]. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra pr[redacted]e disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation in[redacted]rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, [redacted].

Signé à Sainte-Foy ce dix-huitième

jour de février 19 72

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

Témoins :

Signé à Montréal ce deuxième

jour de février 1972

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce quatorzième

jour de février 19 72

[redacted]

I55-06-6546-02I

ORG 3058

EI 1052

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le 7ième jour du mois de septembre mil neuf cent soixante-treize, modifiant la convention d'exploitation signée le I8e jour du mois de février mil neuf cent soixante- douze

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Léopold Rogers et Monsieur Jean-Luc Lesage, dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 5 juin I973 et portant le numéro 6643

- et -

La corporation municipale de la ville de Montréal ici représentée et agissant par Monsieur Jean Drapeau et Monsieur Marc Boyer, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du 9 août 1973 et portant le numéro 6924.

- et -

L'Office municipal de Montréal corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Guy R. Legault et Monsieur Fernand Denis, dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 juillet 1973 et portant le numéro 764

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale de la ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal ont signé le I8 février I972 une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale de de la ville de Montréal connu sous le nom de " Dublin Fortune ", adopté par le règlement numéro 3957 en date du 22 décembre I969 de ladite corporation municipale;

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A Québec ce septième (7ième)
jour de septembre 19 73

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

A Montréal ce 17ième
jour de août 19 73

La Ville de Montréal

[redacted]

A Montréal ce dix-neuvième
jour de juillet 19 73

L'Office municipal d'habitation de

[redacted]

Trésorier

155-06-6546-024 Canning

ORG 3058
EI 1053

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce vingt-quatrième jour d'avril 1972.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jacques Bernier, président et par Léopold Rogers, membre dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 19 71(ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par Me Marc Boyer respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 7 mars 19 72 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président , autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 16 février 19 72(ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4030 du 24 mars 19 70(modifié par son règlement numéro du 19 (a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre trente (30) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 2821 du 24 mars 19 70 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 1357 du 25 mars 19 70 ;

4.- ATTENDU que l'Office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro 436 du 16 février 19 72 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à [redacted]que qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et [redacted]e loi de la Société d'habitation du Québec;

D6

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2759 du 4 août 19 71, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

[redacted]Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la pré-
nvention comprend trente (30)
s situés dans la municipalité de Montréal, ~~et comprend~~
~~ubles suivants: savoir:~~ - du côté ouest de la rue Canning, entre
Albert et Delisle. Les immeubles faisant l'objet de la présente
on étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant
Luc Trempe en date du 1er juin 1970 et dont copie a été enregistrée
u d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2211210 et dans un
prêt passé devant Me Vincenzo Radino en date du 20 août 1971 et
ie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous
o 2297570.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront changer aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente

[redacted]

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

[redacted]

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de le Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

[redacted]oute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour
e devra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans
s mois suivant la fin de l'année financière de l'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra [redacted] isposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation [redacted] d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, [redacted]e.

Signé à Sainte-Foy ce 24

jour de avril 19 72

[redacted]

Signé à Montréal ce quinzième

jour de mars 19 72

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt-troisième

jour de mars 19 72

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

155-06-6546-024

ORG 3058
EI 1053

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le 7ième jour du mois de septembre mil neuf cent soixante-treize, modifiant la convention d'exploitation signée le 24ième jour du mois d'avril mil neuf cent soixante-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Léopold Rogers et Monsieur Jean-Luc Lesage, dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 5 juin 1973 et portant le numéro 6643.

- et -

La corporation municipale de Montréal ici représentée et agissant par Monsieur Jean Drapeau et Monsieur Marc Boyer, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du 9 août 1973 et portant le numéro 6924.

- et -

L'Office municipal de Montréal corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Guy R. Legault et Monsieur Fernand Denis, dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 juillet 1973 et portant le numéro 764

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal ont signé le 24 avril 1972 une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale de Montréal connu sous le nom de " Canning ", adopté par le règlement numéro 4030 en date du 24 mars 1970 de ladite corporation municipale;

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A Québec ce septième (7ième)
jour de septembre 1973

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

jour de août 19 73

[redacted]

jour de juillet 19 73

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

155-06-6526-001
adm

ORG 3058
EI 1124

D-2

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce cinquième---------- jour de juillet---------- mil neuf cent soixante-quatorze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Monsieur André Dauphin--------et par Me Jean-Luc Lesage---- dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 22 avril------ 19 74 (ci-après appelée "La Société");

- et -

. LA CITE DE WESTMOUNT, corporation dûment incorporée ---------- ici représentée par PAUL A. OUIMET, C.R., Maire---------et par RONALD B. SEAMAN, Greffier respectivement---------- et autorisés aux présentes par une résolution en date du onze juin---------- 19 74 (ci-après appelée "la municipalité");

- et -

L'Office municipal d'habitation de Westmount corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul A. Ouimet, c.r. President et par Ronald B. Seaman, Secrétaire---- , autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du onze juin-------1974 (ci-après appelée "l'Office");

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1°- ATTENDU que la municipalité, par son règlement numéro 761 du six décembre, 1971 (modifié par son règlement numéro 778 du dix-neuf juin 1973) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre soixante-quatre (64)---------- ---------- logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2°- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 6702 du 27 juin 1973;

3°- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 2386-73 du 27 juin 1973;

4°- ATTENDU que la municipalité a confié à son agent, l'Office, la réalisation et l'administration de ce programme;

5°- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro------ du onze juin------- 19 74 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la municipalité pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6°- ATTENDU que la Société et la municipalité, par l'arrêté en conseil numéro 2386-73 du 27 juin 19 73, ont été autorisées à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes intervenues entre les parties:

1) Définition

Les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

(a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

(b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

(c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus pravenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes, tel que l'aura déterminé la Société.

(d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi.

(e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie toutes les dépenses se rapportant au projet d'habitation et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebuts et du déblaiement de la neige, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété.

(f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

(g) L'expression "projet de logement à loyer modique" signifie un ensemble résidentiel construit ou acquis par une municipalité ou un office municipal d'habitation et mis à la disposition des personnes à faible revenu;

(h) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

(i) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés tels qu'ils sont définis dans la loi et les règlements de la Société d'habitation du Québec.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend soixante-quatre (64) logements situés dans la municipalité de Westmount et comprend les immeubles suivants; savoir: -

Les propriétés ayant front sur l'avenue Hillside, en la Cité de Westmount et connues et désignées comme étant les lots numéros Un, Deux, Trois et Quatre de la subdivision du lot originaire numéro quatre mille sept cents dix-neuf (Nos. 4719-1, 2, 3, 4) du Cadastre Officiel de la Paroisse de Montréal, contenant des superficies respectives de vingt-et-un mille huit cents vingt-six pieds carrés (21,826 pi. car.), Vingt-cinq mille sept cent quarante-huit pieds carrés (25,748 pi. car.), Vingt-neuf mille trois pieds carrés (29,003 pi. car.), et Seize Mille Quatre cents cinquante-sept pieds carrés (16,457 pi. car.), mesures anglaises et plus ou moins.

Avec les bâtisses y érigées portant les numéros civiques 90, 100, 110, 120, 130, 140, 150---------- Avenue Hillside, Westmount, dont tout les murs sont indépendants.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la municipalité conformément à la loi et aux règlements de la Société;

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la municipalité;

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la municipalité;

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil numéro 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La municipalité et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la municipalité et l'Office de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition au norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention ou édictées par la Société.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Bilans et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre trimestriellement à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des dépenses d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la municipalité dans les pertes d'exploitation, les dépenses d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus par les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société peut approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes.

mais ne sont pas inclus les coûts et tous autres services qui ne se rattachent pas directement à la mise en disponibilité de logements à moins que les parties aux présentes ne se soient entendues à ce sujet.

Le tout sujet à la vérification par la Société et la municipalité.

12) Excédent des dépenses d'exploitation

Si des dépenses d'exploitation non préalablement reconnues par la Société, excèdent les montants prévus au budget, la Société à la requête de la municipalité, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la municipalité s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la municipalité doivent verser trimestriellement à l'avance leur part de subvention: la première tranche sera versée le ou vers le 1er janvier; les 2ième, 3ième et 4ième tranches, après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces trois dernières tranches pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la municipalité dans les trois mois suivant la fin de l'année financière.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, les montants desdits profits devront apparaître comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou l'office en disposera suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurées conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans le cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvées par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la municipalité en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la municipalité, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Toute dépense extraordinaire devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la municipalité. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la municipalité la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêt courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la municipalité pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconque des subventions que la Société et la municipalité s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation de ses immeubles pour fins de taxation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Advenant que le projet soit en partie détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit faire l'objet de nouvelles négociations entre les parties aux présentes;

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les canditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de la municipalité ou de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercice de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la municipalité toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci demeure impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord.

Signé à Québec---------- ce cinquième----------
jour de juillet----------1974

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt-septième-----
jour de juin---------- 1974

[redacted]

Signé à Montreal ce vingt-septième
jour de juin 1974

[redacted]

ORG 3058
EI 1125

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies **ce 13ième jour de juin 1973.**

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par **M. Jacques Bernier, président** et par **M. Léopold Rogers, membre** dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du **3 août** 1971 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par **Me Jean Drapeau** et par **Me Vincent Chené** respectivement **maire et greffier-adjoint** et autorisés aux présentes par une résolution en date du **22 mai** 1973 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 29 mars 19 73 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4154 du 30 septembre 19 70 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre quarante-deux (42) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 3494 du 16 novembre 19 70;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 4582 du 9 décembre 19 70;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 710 du 29 mars 19 73 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2759 du 4 août 19 71 , * ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

* modifié par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend quarante-deux (42) logements situés dans la municipalité de Montréal, [redacted] savoir: -

un emplacement situé au nord de la rue St-Jacques, entre les rues Vinet et Atwater. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme en date du 15 décembre 1971 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2319583 et dans un acte de prêt passé devant Me L. André Bourbeau en date du 12 décembre 1972 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2396979.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à **Québec** ce **treizième (13ième)**

jour de **juin** 19 73

[redacted]

Signé à Montréal ce 1er

jour de juin 19 73.

[redacted]

jour de juin 19 73

[redacted]

155-06-6546-022 Messier

026.3058

E1. 1126

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce vingt-quatrième jour d'avril 1972.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Jacques Bernier et par M. Léopold Rogers dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 1971 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par Me Marc Boyer respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 7 mars 19 72 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président , autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 16 février 19 72 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4086 du 23 juillet 19 70 (modifié par son règlement numéro du 19 (a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre douze (12) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 3273 du 11 septembre 19 70 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 3606 du 23 septembre 19 70 ;

4.- ATTENDU que l'Office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro 436 du 16 février 19 72a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à

[redacted]

ticles 58 et

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2759 du 4 août 1971, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

[redacted]ription des immeubles

rojet de logement à loyer modique faisant l'objet de la pré-tion comprend douze (12)
tués dans la municipalité de Montréal, ~~et comprend~~
~~suivants: savoir:~~ - du côté ouest de la rue Messier,
es Sherbrooke et Hochelaga. Les immeubles faisant l'objet
te convention étant plus amplement désignés dans un acte de
devant Me Jean-Luc Trempe en date du 5 mai 1971 et dont copie
istrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro
ans un acte de prêt passé devant Me Jean-Luc Trempe en date
r 1972 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement
sous le numéro 2326598.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront changer aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

[redacted]ce ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou [redacted]ion ou d'occupation que celles prévues dans la présente

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

[redacted]tants réellement payés ou encourus pour les taxes muni-[redacted]es ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de le Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

[redacted]nation pour paiement de solde de subvention non versé pour [redacted]e soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans [redacted]vant la fin de l'année financière de l'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

[redacted]evra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville [redacted]on des immeubles décrits ci-dessus et tous changements [redacted] y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra [redacted]osition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation [redacted] évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

[redacted]onvention demeurera en vigueur durant tout le terme non [redacted]et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute [redacted]ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes [redacted] mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, [redacted]applique.

Signé à Ste-Foy ce vingt-quatrième

jour de avril 19 72

[redacted]

Signé à Montréal ce quinzième

jour de mars 1972

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt-troisième

jour de mars 19 72

[redacted]

155-06-6546-022

ORG 3058

EI 1126

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le 7ième jour du mois de septembre mil neuf cent soixante-treize, modifiant la convention d'exploitation signée le 24ième jour du mois d'avril mil neuf cent soixante-douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Léopold Rogers et Monsieur Jean-Luc Lesage, dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 5 juin 1973 et portant le numéro 6643.

- et -

La corporation municipale de Montréal ici représentée et agissant par Monsieur Jean Drapeau et Monsieur Marc Boyer, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du 9 août 1973 et portant le numéro 6924.

- et -

L'Office municipal de Montréal corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Guy R. Legault et Monsieur Fernand Denis, dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 juillet 1973 et portant le numéro 764

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal ont signé le 24 avril 1972 une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale de Montréal connu sous le nom de "Mesnier", adopté par le règlement numéro 4086 en date du 23 juillet 1970 de ladite corporation municipale;

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A Québec ce septième (7ième)
jour de septembre 1973

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

A Montréal ce 17ième
jour de août 19 73

La Ville de Montréal

[redacted]

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

155-06-6546-023 Cartier Chabot

ORG.3058

El. 1127

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce vingt-quatrième jour d'avril 1972.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jacques Bernier, président
et par Léopold Rogers, membre
dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 19 71 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par Me. Marc Boyer respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 7 mars 1972 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président , autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 16 février 19 72 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4035 du 21 avril 19 70 (modifié par son règlement numéro du 19 (a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cinquante-cinq (55) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 2962 du 20 mai 19 70 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 2178 du 27 mai 19 70 ;

4.- ATTENDU que l'Office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro 436 du 16 février 19 72 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

DG

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2759 du 4 août 19 71, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

[redacted]

e projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la pré-
vention comprend cinquante-cinq (55)
situés dans la municipalité de Montréal, ~~et comprend~~
~~bles suivants: savoir:~~ - au nord de la rue Gilford, entre les
ot et Cartier. Les immeubles faisant l'objet de la présente
étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé
Yvon Delorme en date du 5 novembre 1970 et dont copie a été
ée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2240759
acte de prêt passé devant Me Claude Séguin en date du 3 août
ont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal
uméro 2294382.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront changer aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

[redacted]itions et normes d'occupation

[redacted]fice ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou [redacted]ation ou d'occupation que celles prévues dans la présente

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

[redacted]) Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de le Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états [redacted] épenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées [redacted] es états financiers trimestriels.

[redacted] ion

[redacted] clamation pour paiement de solde de subvention non versé pour [redacted] être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans [redacted] suivant la fin de l'année financière de l'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra [redacted] toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, [redacted]s ne s'applique.

Signé à Sainte-Foy ce 24

jour de avril 19 72

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

Signé à Montréal ce quinzième

jour de mars 19 72

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt-troisième

jour de mars 19 72

[redacted]

155-06-6546-023

ORG 3058

EI 1127

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le 7ième jour du mois de septembre mil neuf cent soixante- treize, modifiant la convention d'exploitation signée le 24ième jour du mois d' avril mil neuf cent soixante- douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Léopold Rogers et Monsieur Jean-Luc Lesage, dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 5 juin 1973 et portant le numéro 6643.

- et -

La corporation municipale de Montréal ici représentée et agissant par Monsieur Jean Drapeau et Monsieur Marc Boyer, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du 9 août 1973 et portant le numéro 6924.

- et -

L'Office municipal de Montréal corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Guy R. Legault et Monsieur Fernand Denis, dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 juillet 1973 et portant le numéro 764

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal ont signé le 24 avril 1972 une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale de Montréal connu sous le nom de " Cartier-Chabot ", adopté par le règlement numéro 4035 en date du 21 avril 1970 de ladite corporation municipale;

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A Québec ce septième (7ième)
jour de septembre 19 73

[redacted]

A Montréal ce 17ième
jour de août 19 73

[redacted]

[redacted]

155-06-6546-025 St-Michel Nord

ORG 3058

EI 1128

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce vingt-quatrième jour d'avril 1972.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Jacques Bernier et par Léopold Rogers dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 1971 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par Marc Boyer respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 7 mars 19 72 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président , autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 16 février 19 72 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4155 du 30 septembre 19 70 (modifié par son règlement numéro du 19 (a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cent quatre-vingt-cinq (185) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 3494 du 16 novembre 19 70 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 4582 du 9 décembre 19 70 ;

4.- ATTENDU que l'Office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro 436 du 16 février 19 72 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

[redacted]

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2759 du 4 août 1971, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la pré-
[redacted]ention comprend cent quatre-vingt-cinq (185)
situés dans la municipalité de Montréal ~~et comprend~~
~~les suivants:~~ savoir: - un emplacement borné au nord par la
t, à l'est par la cité de St-Léonard, au sud par la rue Jean-
à l'ouest par la 25e avenue. Les immeubles faisant l'objet de
te convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente
ant Me Yvon Delorme en date du 16 avril 1971 et dont copie a été
ée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2268552
n acte de prêt passé devant Me Maurice Landes en date du 15 juillet
ont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal
uméro 2289236.

. . . /3

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront changer aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention

[redacted]

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

[redacted]

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de le Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière de l'Office.

[redacted]

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra [redacted] disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation [redacted]rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, [redacted] applique.

Signé à Québec ce vingt-quatrième

jour de avril 19 72

[redacted]

Signé à Montréal ce quinzième

jour de mars 19 72

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt-troisième

jour de mars 19 72

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

155-06-6546-025

ORG 3058
EI 1128

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le 7ième jour du mois de septembre mil neuf cent soixante-treize, modifiant la convention d'exploitation signée le 24ième jour du mois d'avril mil neuf cent soixante- douze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Léopold Rogers et Monsieur Jean-Luc Lesage, dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 5 juin 1973 et portant le numéro 6643.

- et -

La corporation municipale de Montréal ici représentée et agissant par Monsieur Jean Drapeau et Monsieur Maro Boyer, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du 9 août 1973 et portant le numéro 6924.

- et -

L'Office municipal de Montréal corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Guy R. Legault et Monsieur Fernand Denis, dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 juillet 1973 et portant le numéro 764

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal ont signé le 24 avril 1972 une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale de Montréal connu sous le nom de "St-Michel-Nord", adopté par le règlement numéro 4155 en date du 30 septembre 1970 de ladite corporation municipale;

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A Québec ce septième (7ième)
jour de septembre 1973

[redacted]

A [redacted] ce [redacted]
jour de août 19 73

[redacted]

jour de juillet 19 73

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

Ville de Montréal

De la Verendrye
[illegible]
D-2
ORG 3058
EI 1129

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce vingt-deuxième jour de janvier 1973

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Léopold Rogers, membre
et par André Dauphin, membre
dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 19 71 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par Jean Drapeau et par Marc Boyer respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 12 décembre 19 72 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président , autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 11 octobre 19 72(ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4152 du 30 septembre 19 70 (modifié par son règlement numéro du 19 (a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre soixante-dix-huit (78) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 3494 du 16 novembre 19 70 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 4562 du 9 décembre 19 70 ;

4.- ATTENDU que l'Office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro du 11 octobre 19 72 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

[redacted]

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 4263 du 15 décembre 1971, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend soixante-dix-huit (78) logements situés dans la municipalité de Montréal [redacted] savoir: - un emplacement situé du côté nord du boulevard De La Vérendrye, de part et d'autre du boulevard Monk. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme en date du 5 mai 1971 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2274314 et dans un acte de prêt passé devant Me Maurice Landes en date du 17 novembre 1971 et dont copie a été enregistrée [redacted] egistrement de Montréal sous le numéro 2313466.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention

[redacted]

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales [redacted] ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de la Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans [redacted] ivant la fin de l'année financière de l'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra [redacted] l'évaluation [redacted]

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, [redacted] que.

Signé à Québec ce vingt-deuxième

jour de janvier 19 73

[redacted]

Signé à Montréal ce quatrième

jour de janvier 19 73

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce quatrième

jour de janvier 19 73

[redacted]tréal

155-06-6546-026

ORG 3058
ET 1129

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le 7ième jour du mois de septembre mil neuf cent soixante-treize, modifiant la convention d'exploitation signée le 22ième jour du mois de janvier mil neuf cent soixante-treize.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur **Léopold Rogers** et Monsieur **Jean-Luc Lesage**, dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 5 juin 1973 et portant le numéro 6643.

- et -

La corporation municipale de **Montréal** ici représentée et agissant par Monsieur Jean Drapeau et Monsieur Marc Boyer, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du 9 août 1973 et portant le numéro 6924.

- et -

L'Office municipal de **Montréal** corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Guy R. Legault et Monsieur Fernand Denis, dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 juillet 1973 et portant le numéro 764

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale de **Montréal** et l'Office municipal d'habitation de **Montréal** ont signé le 22 janvier 1973 une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale de **Montréal** connu sous le nom de "De La Vérendrye", adopté par le règlement numéro 4152 en date du 30 septembre 1970 de ladite corporation municipale;

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A Québec ce septième (7ième)
jour de septembre 19 73

[redacted]

A Montréal ce 17ième
jour de août 19 73

La Ville de Montréal

[redacted]

A Montréal ce dix-neuvième
jour de juillet 19 73

[redacted]réal

[redacted]

[redacted]

I55-06-6546-027

ORG 3058

EI 1130

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce vingt-deuxième jour de janvier 1973

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Léopold Rogers, membre et par André Dauphin, membre dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 19 71(ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par Jean Drapeau et par Marc Boyer respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 12 décembre 19 72 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président , autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 11 octobre 19 72 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4156 du 30 septembre 1970 (modifié par son règlement numéro du 19 (a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cent quatorze (114) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 3494 du 16 novembre 19 70 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 4582 du 9 décembre 19 70 ;

4.- ATTENDU que l'Office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro du 11 octobre 19 72 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

[redacted]

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 4263 du 15 décembre 1971, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend cent quatorze (114) logements situés dans la municipalité de Montréal, ~~et comprend les immeubles suivants~~ savoir: - un emplacement situé entre les rues Meunier et Tolhurst aunord de la rue Sauvé. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme, en date du 5 mai 1971 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2274313 et dans un acte de prêt passé devant Me Philippe Roberge en date du 15 septembre 1972 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2378687.

[redacted]

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente

[redacted]

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

[redacted]

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de le Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans [redacted] la fin de l'année financière de l'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation [redacted] rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus ne s'applique.

[redacted]

Signé à Québec ce vingt-deuxième

jour de janvier 19 73

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

Signé à Montréal ce quatrième

jour de janvier 19 73

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal quatrième

jour de janvier 19 73

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

155-06-6546-027

ORG 3058

EI 1130

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le 7ième jour du mois de septembre mil neuf cent soixante- treize , modifiant la convention d'exploitation signée le 22ième jour du mois de janvier mil neuf cent soixante-treize.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Léopold Rogers et Monsieur Jean-Luc Lesage, dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 5 juin 1973 et portant le numéro 6643.

- et -

La corporation municipale de Montréal ici représentée et agissant par Monsieur Jean Drapeau et Monsieur Marc Boyer , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du 9 août 1973 et portant le numéro 6924.

- et -

L'Office municipal de Montréal corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Guy R. Legault et Monsieur Fernand Denis , dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 juillet 1973 et portant le numéro 764

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal ont signé le 22 janvier 1973 une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale de Montréal connu sous le nom de "Meunier-Tolhurst ", adopté par le règlement numéro 4156 en date du 30 septembre 1970 de ladite corporation municipale;

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A Québec ce septième (7ième)
jour de septembre 19 73

[redacted]

A Montréal ce 17ième
jour de août 19 73

[redacted]

A Montréal ce dix-neuvième
jour de juillet 19 73

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

ORG 3058
EI 1131

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies **ce 13ième jour de juin 1973.**

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par **M. Jacques Bernier, président** et par **M. Léopold Rogers, membre** dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du **3 août** 1971 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par **Me Jean Drapeau** et par **Me Vincent Chené** respectivement **maire et greffier-adjoint** et autorisés aux présentes par une résolution en date du **22 mai** 1973 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de **Montréal** corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par **M. Guy R. Legault, Président** et par **M. Jacques Filion, Vice-Président** autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du **29 mars** 1973 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4157 du **30 septembre** 19 70 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre (42) **quarante-deux** logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 3494 du **16 novembre** 1970;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 4582 du **9 décembre** 19 70;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 710 du 29 mars 19 73 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 4263 du 15 décembre 19 71, * ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

* modifié par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend quarante-deux (42) logements situés dans la municipalité de Montréal [redacted] savoir: -

trois emplacements dont un situé au sud de la rue St-Antoine entre les rues Chatham et Canning; les deux autres en bordure est du boulevard Georges-Vanier de part et d'autre de la rue Coursol. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme en date du 13 décembre 1971 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2319581 et dans un acte de prêt passé devant Me Claude DesRosiers en date du 13 mars 1973 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2412039.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à **Québec** ce **treizième (13ième)**

jour de **juin** 19 73

[redacted]

Signé à Montreal ce 1er

jour de juin 19 73.

[redacted]

Signé à **Montréal** ce 12

jour de juin 19 73

L'Office municipal d'habitation de

[redacted]

[redacted]

CONVENTION D'EXPLOITATION

EI 1133

Convention signée en quatre copies ce vingt-deuxième jour de janvier 1973

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Léopold Rogers, membre
et par André Dauphin, membre
dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 19 71 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par Jean Drapeau et par Marc Boyer
respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 12 décembre 19 72 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal
corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président , autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 11 octobre 19 72 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4222 du 29 mars 19 71 (modifié par son règlement numéro du 19 (a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre deux cent cinq (205) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 4070 du 4 mai 19 71 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 1726 du 11 mai 19 71 ;

4.- ATTENDU que l'Office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro du 11 octobre 19 72 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

[redacted]

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 4263 du 15 décembre 1971, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend deux cent cinq (205) logements situés dans la municipalité de Montréal [redacted] savoir: - un emplacement situé au sud de l'avenue Emile-Journault, entre les avenues André Grasset et Papineau. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme en date du 12 août 1971 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2294715 et dans un acte de prêt passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 10 février 1972 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2329258.

[redacted]

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention

[redacted]

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de le Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une [redacted]ra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans les [redacted]s suivant la fin de l'année financière de l'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra [redacted] disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation [redacted]le d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes [redacted]s n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, [redacted]ne s'applique.

Signé à Québec ce vingt-deuxième

jour de janvier 19 73

[redacted]

Signé à Montréal ce quatrième

jour de janvier 19 73

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce quatrième

jour de janvier 19 73

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

ORG 3058

EI 1133

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le 7ième jour du mois de **septembre** mil neuf cent soixante-**treize**, modifiant la convention d'exploitation signée le 22ième jour du mois de **janvier** mil neuf cent soixante-**treize.**

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur **Léopold Rogers** et Monsieur **Jean-Luc Lesage**, dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 5 juin 1973 et portant le numéro 6643.

- et -

La corporation municipale de **Montréal** ici représentée et agissant par Monsieur Jean Drapeau et Monsieur Marc Boyer, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du 9 août 1973 et portant le numéro 6924.

- et -

L'Office municipal de **Montréal** corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Guy R. Legault et Monsieur Fernand Denis, dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 juillet 1973 et portant le numéro 764

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale de **Montréal** et l'Office municipal d'habitation de **Montréal** ont signé le 22 **janvier 1973** une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale de **Montréal** connu sous le nom de " André Grasset ", adopté par le règlement numéro 4222 en date du **29 mars 1971** de ladite corporation municipale;

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A Québec ce septième (7ième)
jour de septembre 1973

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

jour de août 19 73

La Ville de Montréal

[redacted]

[redacted]

CRG 3058
EI 1134

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies **31 juillet 1974**

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par **M. André Dauphin, membre** et par **M. Jean-Luc Lesage, sec.** dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du **17 juillet** 1974 74 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par **M. Jean Drapeau** et par **M. Marc Boyer** respectivement **Maire et greffier** et autorisés aux présentes par une résolution en date du **31 mai** 19 74 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de **Montréal** corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par **M. Guy R. Legault, Président** et par **M. Jacques Filion, Vice-Président** autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du **22 mars** 19 74 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4191 du **25 janvier** 19 71 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre **cent trente-huit (138)** logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 3799 3799 du **22 février** 19 71;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 857 du **3 mars** 19 71;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 904 du 22 mars 19 74 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 4263 du 15 décembre 19 71, * ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

*modifié par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973.

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend **cent trente-huit.** (138) logements situés dans la municipalité de **Montréal,** [redacted] savoir: - **un emplacement situé à l'angle nord-est des rues Notre-Dame et Joliette. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme en date du 17 septembre 1971 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2304088 et dans un acte de prêt passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 26 avril 1973 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2423946.**

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à **Québec** ce **trente-et-unième**

jour de **juillet** 1974

[redacted]

Signé à **Montréal** ce **douzième**

jour de **juin** 19 74

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce dix-huitième

jour de avril 19 74

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

ORQ 3058
EI 1135

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies **le 31 juillet 1974**

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par **M. André Dauphin, membre** et par **M. Jean-Luc Lesage, sec.**, dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du **17 juillet** 1974 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par **M. Jean Drapeau** et par **M. Marc Boyer** respectivement **Maire et greffier** et autorisés aux présentes par une résolution en date du **31 mai** 1974 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de **Montréal** corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par **M. Guy R. Legault, Président** et par **M. Jacques Filion, Vice-Président** autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du **22mars** 1974 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro **4360** du **16 décembre** 19**71** (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre **soixante-dix-huit (78)** logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro **4715** du **26 octobre** 19**71**;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro **3770** du **3 novembre** 19**71**;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 904 du 22 mars 19 74 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 4263 du 15 décembre 19 71 , * ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:
modifié par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973.

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend **soixante-dix-huit.** (78) logements situés dans la municipalité de **Montréal,** [redacted] savoir: - **un emplacement situé en bordure sud de la rue St-Antoine, entre les rues Chatham et Des Seigneurs. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme en date du 20 octobre 1972 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2387403 et dans un acte de prêt passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 23 mai 1973 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2433435.**

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à Québec ce trente-et-unième

jour de juillet 19 74

[redacted]

Signé à Montréal ce douzième

jour de juin 19 74

[redacted]

Signé à Montréal ce dix-huitième

jour de avril 19 74

[redacted]

ORG 3058

EI 1136

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies le 31 juillet 1974

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. André Dauphin, membre et par M. Jean-Luc Lesage, sec. dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 17 juillet 1974 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par M. Marc Boyer respectivement Maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 31 mai 1974 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 22 mars 1974 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4247 du 17 mai 1971 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre quatre-vingt-deux (82) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 4266 du 6 juillet 1971;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 2483 du 14 juillet 1971;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 904 du 22 mars 19 74 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 4263 du 15 décembre 1971 ,* ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

*modifié par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973.

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend quatre-vingt-deux (82) logements situés dans la municipalité de Montréal, et comprend les immeubles suivants: savoir: - huit (8) emplacements situés dans le territoire circonscrit au nord et à l'est par les voies ferrées du Canadien Pacifique, au sud par la rue Sherbrooke et à l'ouest par l'avenue du Parc. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de prêt passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 16 avril 1974 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2509661.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à Québec ce trente-et-unième

jour de juillet 1974

[redacted]

Signé à Montréal ce douzième

jour de juin 1974

[redacted]

Signé à Montréal ce dix-huitième

jour de avril 1974

L'Office municipal d'habitation de

[redacted]

ORG 3058

EI 1137

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies 14/3/74

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. André Dauphin, membre et par M. Jean-Luc Lesage, secrétaire dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 5 juin 1973 (ci-après appelée "Société") no 6643

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par Me Marc Boyer respectivement Maire et greffier de la Ville et autorisés aux présentes par une résolution en date du 18 février 19 74 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 20 décembre 19 73 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4193 du 25 janvier 19 73 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cent quatorze (114) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 3800 du 22 février 19 71;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 859 du 3 mars 19 71;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

[redacted]

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 850 du 20 décembre 19 73 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 4263 du 15 décembre 19 71, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusi

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend cent quatorze (114) logements situés dans la municipalité de Montréal, [redacted] : -

et comprend deux projets, les projets Coleraine et Saint-Gabriel, tous deux situés à la Pointe Saint-Charles, dans le quartier Saint-Gabriel.

Le projet Coleraine occupe cinq petits emplacements situés à l'intérieur du triangle formé par les voies ferrées du Canadien National, la rue Wellington et la rue Charlevoix.

Le projet Saint-Gabriel prend place sur deux terrains dont l'un est situé en bordure est de la rue Charon, au sud de la rue Le Ber et l'autre entre les rues Manufacturers et Saint-Charles, à l'est de la rue Ropery.

Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de prêt passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 9 octobre 1973 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2466499.

[redacted]

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour inté[redacted]ocataires à l'entretien et à l'administration du proje[redacted]

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amorti[redacted]

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Soci[redacted]

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

[redacted]

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à Québec ce quatorzième
jour de mars 19 74

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt-septième
jour de février 19 74

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce neuvième
jour de janvier 19 74

L'Office municipal d'habitation de

[redacted]

ORG 3058
ET 1138

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce 13ième jour de juin 1973.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Jacques Bernier, président et par M. Léopold Rogers, membre dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 1971 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par Me Jean Drapeau et par Me Vincent Chené respectivement maire et greffier-adjoint et autorisés aux présentes par une résolution en date du 22 mai 1973 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président, autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 29 mars 1973 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4223 du 29 mars 1971 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cent quatre-vingt-dix-sept (197) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 4071 du 4 mai 1971;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 1727 du 11 mai 1971;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 710 du 29 mars 19 73 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 4263 du 15 décembre 19 71 ,* ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

* modifié par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend cent quatre-vingt-dix-sept (197) logements situés dans la municipalité de Montréal, [redacted] savoir: -

un emplacement situé au nord du boulevard Perras, à l'est de la 17e avenue. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme en date du 13 décembre 1971 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2319580 et dans un acte de prêt passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 29 novembre 1972 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2393781.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à Québec ce treizième (13ième)

jour de juin 1973

[redacted]ec

Signé à Montréal ce 1er

jour de juin 1973.

[redacted]

Signé à Montréal ce 7

jour de juin 1973

L'Office municipal d'habitation de

[redacted]

ORG 3058
EI 1139

RESTAURATION 732-1

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 01139-037 HAB. LENOIR ST-ANTOINE
VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 341

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce jour du mois de mil neuf cent quatre-vingt-

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 31 janvier 1995, ci-après appelée:

"LA VILLE"

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
[redacted]

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4393 dudit office en date du 24 août 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro **574-73**
à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du
à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 24 août 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer [redacted] d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro **95-044** en date du **20 juin 1995**, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

[redacted]

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 8 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 4504-06-08-10-12-14-16-18, rue Saint-Antoine Ouest;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 1627 et une partie du lot 1630, du cadastre de la paroisse de Montréal, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

[redacted]

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

[redacted]

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

[redacted]

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la S[redacted]

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une pé[redacted] minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année jusqu'au 31 décembre 2022.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 6 ième JOUR DE septembre 1996

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 22 e JOUR D'AOÛT 1996

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 31 e JOUR DE octobre 1995

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Ce projet de convention a été approuvé par le conseil municipal, à la séance du 8 juillet 1996, résolution no C096 01555.

ORG 3058
EI 1140

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies le 31 juillet 1974

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. André Dauphin, membre
et par M. Jean-Luc Lesage, sec.
dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 17 juillet 1974 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau
et par M. Marc Boyer
respectivement Maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 31 mai 19 74 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président, autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 22 mars 1974 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4194 du 25 janvier 19 71 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cent quarante-neuf (149) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 3798 du 22 février 19 71;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 860 du 5 mars 19 71;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la [redacted] et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 904 du 22 mars 1974 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 4263 du 15 décembre 1971, * ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

*modifié par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973.

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'an[redacted] soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'obj[redacted] la présente convention comprend cent quarante-neuf (149) logements situés dans la municipalité de Montréal, [redacted] savoir: - un emplace[redacted] situé dans le quadrilatère borné par les rues Boyce, Lyall, Hochelaga et l'avenue Hays. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme en date du 15 décembre 1971 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2322100 et dans un acte de prêt passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 17 avril 1973 et dont co[redacted]gistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numé[redacted]

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administ[redacted] projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

[redacted]

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

[redacted]

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluati[redacted]

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

[redacted]

Signé à Québec ce trente-et-unième

jour de juillet 19 74

[redacted]

Signé à Montréal ce douzième

jour de juin 19 74

[redacted]

Signé à Montréal ce dix-huitième

jour de avril 19 74

[redacted]

CONVENTION D'EXPLOITATION

ORG 3058
EI 1141

Convention signée en quatre copies

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. André Dauphin, membre
et par Me Jean Luc Lesage
dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 17 juillet 1974 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par Me Jean Drapeau
et par M. Marc Boyer
respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du
19 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal
corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Jacques Filion, Vice-Président et par M. Fernand Denis, Trésorier,
autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 6 mai 19 74 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4192 du 25 janvier 19 71 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cent cinquante (150) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 3801 du 22 février 19 71;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 858 du 3 mars 1971;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

[redacted]

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 911 du 6 mai 19 74 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 4263 du 15 décembre 19 71 ,* ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

*modifié par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973.

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

[redacted]

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend cent cinquante (150) logements situés dans la municipalité de Montréal et construits [redacted] -

sur différents emplacements situés à l'intérieur du quadrilatère formé par les rues St-Antoine au nord, Lacasse à l'est, St-Jacques au sud et Lenoir à l'ouest. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de prêt passé devant Me Yvon Delorme, notaire, en date du 8 juillet 1974 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2534618.

[redacted]

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à Québec ce 15ième

jour de octobre 19 74

[redacted]

Signé à Montréal ce 9ième

jour de septembre 19 74

[redacted]

Signé à Montréal ce premier

jour de août 19 74

[redacted]

ORG 3058
EI 1142

Beaudry
040

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies le 31 juillet 1974

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. André Dauphin, membre et par M. Jean-Luc Lesage, sec. dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 17 juillet 1974 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par M. Marc Boyer respectivement Maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 31 mai 1974 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président, autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 22 mars 1974 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4195 du 25 janvier 1971 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cinquante-neuf (59) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 3802 du 22 février 1971; 3802

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 2321 du 29 juin 1971; 2321

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

[redacted]

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 904 du 22 mars 19 71 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 4263 du 15 décembre 19 71, * ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

*modifié par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973.

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

[redacted]

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend cinquante-neuf (59) logements situés dans la municipalité de Montréal [redacted] savoir: - deux emplacements dont l'un est situé entre les rues Montcalm et Beaudry, au sud de la rue Sherbrooke et le deuxième entre les rues Beaudry et de la Visitation, au sud de la rue LaFontaine. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme en date du 16 novembre 1971 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2314248 et dans un acte de prêt passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 28 juin 1973 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2445637.

[redacted]

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires p[redacted]sser les locataires à l'entretien et à l'administration

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

[redacted]

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer [redacted] les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la S[redacted]ce pourra prendre toute disposition légale jugée néce[redacted]ntester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord ou que la clause 22, ci-dessus ne s'applique.

[redacted]

Signé à Québec ce trente-et-unième

jour de juillet 19 74

[redacted]

Signé à Montréal ce douzième

jour de juin 19 74

[redacted]

Signé à Montréal ce dix-huitième

jour de avril 19 74

[redacted]

Rosemont

I55-06-6546-04I

CRG 3058

EI 1143

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce vingt-deuxième jour de janvier 1973

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Léopold Rogers, membre et par André Dauphin, membre dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 19 71 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par Jean Drapeau et par Marc Boyer respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 12 décembre 19 72 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président , autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 11 octobre 19 72 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4242 du 22 avril 19 71 (modifié par son règlement numéro du 19 (a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cent trente-cinq (135) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 4069 du 4 mai 19 71 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 1728 du 11 mai 19 71 ;

4.- ATTENDU que l'Office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro du 11 octobre 19 72a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

[redacted]

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 4263 du 15 décembre 1971, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend cent trente-cinq (135) logements situés dans la municipalité de Montréal [redacted] savoir: - un emplacement situé à l'ouest de la 19e avenue, entre la rue Bellechasse et le boulevard Rosemont. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme en date du 12 août 1971 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2294716 et dans un acte de prêt passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 27 janvier 1972 et dont copie a été enre[redacted] d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2326959.

[redacted]

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront changer aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention

[redacted]

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

[redacted]

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de le Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière de l'Office.

[redacted]

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

[redacted]

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus ne s'applique.

[redacted]

Signé à Québec ce vingt-deuxième

jour de janvier 19 73

[redacted]

Signé à Montréal ce quatrième

jour de janvier 19 73

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce quatrième

jour de janvier 19 ~~7~~~~2~~x 73

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

ORG 3058
EI 1143

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le 7ième jour du mois de septembre mil neuf cent soixante-treize, modifiant la convention d'exploitation signée le 22ième jour du mois de janvier mil neuf cent soixante-treize.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Léopold Rogers et Monsieur Jean-Luc Lesage, dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 5 juin 1973 et portant le numéro 6643.

- et -

La corporation municipale de Montréal ici représentée et agissant par Monsieur Jean Drapeau et Monsieur Marc Boyer, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du 9 août 1973 et portant le numéro 6924.

- et -

L'Office municipal de Montréal corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Guy R. Legault et Monsieur Fernand Denis, dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 juillet 1973 et portant le numéro 764

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal ont signé le 22 janvier 1973 une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale de Montréal connu sous le nom de " Rosemont ", adopté par le règlement numéro 4242 en date du 22 avril 1971 de ladite corporation municipale;

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A Québec ce septième (7ième)
jour de septembre 1973

[redacted]

A Montréal ce 17ième
jour de août 19 73

La Ville de Montréal

[redacted]

jour de juillet 19 73

[redacted]

DeLorimier 042

CONVENTION D'EXPLOITATION

ORG 3058
EI 1144

Convention signée en quatre copies

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Conrad Hébert, membre et par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 18 février 1975 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par M. Marc Boyer respectivement Maire et greffier de la Ville et autorisés aux présentes par une résolution en date du 10 mars 1975 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Fernand Denis, Trésorier, autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 19 décembre 1974 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro ~~4246~~ 4246 du ~~17 mai~~ 17 mai 1971 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre ~~(100)~~ cent six 106 logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro ~~4267~~ 4267 du ~~6 juillet~~ 6 juillet 1971;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro ~~2480~~ 2480 du ~~14 juillet~~ 14 juillet 1971;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro ~~985~~ 985 du 19 décembre 1974 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 4263 du 15 décembre 19 71 ,* ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

*modifié par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend cent six (106) logements situés dans la municipalité de Montréal, ~~et comprend les immeubles suivants~~: savoir: -

huit emplacements situés sur les rues Larivière, Gasonn, Florina, l'Espérance, Logan, Poupart, Frontenac et Dufresne.k Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de prêt passé devant Me Yvon Delorme, notaire, et dont copie sera enregistrée au bureau d'enregisgrement de Montréal incessamment.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles Hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à Québec ce dixième

jour de avril 19 75

[redacted]

témoins:

Signé à Montréal ce 18ème

jour de mars 19 75

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt-deuxième

jour de janvier 19 75

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

ORG 3058

EI 1147

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies le 31 juillet 1974

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. André Dauphin, membre et par M. Jean-Luc Lesage, sec. dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 17 juillet 1974 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par M. Marc Boyer respectivement Maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 31 mai 1974 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 22 mars 1974 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4364 du 25 janvier 1972 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cinquante-sept (57) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 5083 du 22 février 1972;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 640-72 du 1er mars 1972;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 904 du 22 mars 1974 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 1953-72 du 4 juillet 1972,* ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:
modifié par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973.

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend cinquante-sept (57) logements situés dans la municipalité de Montréal, [redacted] savoir: - un emplacement situé au coin nord-est de l'intersection des rues Rivard et Gilford. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme en date du 13 octobre 1972 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2384117 et dans un acte de prêt passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 23 mai 1973 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2433484.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à Québec ce trente-et-unième

jour de juillet 1974

[redacted]

Signé à Montréal ce douzième

jour de juin 19 74

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce dix-huitième

jour de avril 19 74

[redacted]

ORG 3058
EI 1148

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce vingt-deuxième (22) jour de juin 1973.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Léopold Rogers, membre, et par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 5 juin 1973 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par Me Jean Drapeau et par Me Vincent Chané respectivement maire et greffier-adjoint et autorisés aux présentes par une résolution en date du 22 mai 1973 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 19 mai 1973 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4370 du 25 janvier 1972 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre 78 (soixante-dix-huit) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 5084 du 22 février 1972;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 641-72 du 1er mars 1972;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 740 du 10 mai 19 73 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 1953-72 du 4 juillet 19 72, * ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f). L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

*modifié par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend soixante-dix-huit (78) logements situés dans la municipalité de Montréal ~~[illegible]~~ savoir: - un emplacement situé en bordure sud de la rue Ste-Catherine, entre l'avenue Valois et la rue Nicolet. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme en date du 11 juillet 1972 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2364774 et dans un acte de prêt passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 18 janvier 1973 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2402362.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à Québec ce 23ième

jour de Juin 19 73

[redacted]

Signé à Montréal ce 1er

jour de juin 19 73.

[redacted]

Signé à Montréal ce 15e

jour de juin 19 73

[redacted]

ORG 3058
EI 1149

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 01149-047 RESTAURATION 732-3
(SAINT-PHILIPPE)

VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 348

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce jour du mois de mil neuf cent quatre-vingt-

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 31 janvier 1995, ci-après appelée:

"LA VILLE"

[redacted]

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4400 dudit office en date du 21 septembre 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 574-73
à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du
à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 21 septembre 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro **95-040** en date du **20 juin 1995**, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

[redacted]

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

[redacted]

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 9 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146 et 148, rue Saint-Philippe;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 1789-2 et 1790-2, du cadastre de la municipalité de la Paroisse de Montréal, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

[redacted]

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

[redacted]

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Offi[redacted]

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

[redacted]

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année jusqu'au 31 mars 2025.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 6 ième JOUR DE septembre 1996

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 22 e JOUR D'AOÛT 1996

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 31 e JOUR DE octobre 1996

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Ce projet de convention a été approuvé par le conseil municipal, à la séance du 8 juillet 1996, résolution no CO96 01557.

CONVENTION D'EXPLOITATION

ORG 3058
ET 1150

Convention signée en quatre copies 14/3/74

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. André Dauphin, membre et par M. Jean-Luc Lesage, secrétaire dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 5 juin 1973 (ci-après appelée "Société") no 6643

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par Me Marc Boyer respectivement Maire et greffier de la Ville et autorisés aux présentes par une résolution en date du 18 février 19 74 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 20 décembre 19 73 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4461 du 14 août 19 72 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre quatre-vingt (80) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 5784 du 18 septembre 19 72;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 2851-72 du 27 septembre 1972 ;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

[redacted]

ADM-51

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 850 du 20 décembre 19 73 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 575-73 du 21 février 19 73, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f). L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'an[redacted]u 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend quatre-vingt (80) logements situés dans la municipalité de Montréal [redacted] savoir: -

un emplacement situé sur le côté sud de la rue Dandurand, entre les avenues Charlemagne et Jeanne d'Arc, dans le quartier Rosemont. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme en date du 3 avril 1973 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2417358 et dans un acte de prêt passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 9 octobre 1973 et [redacted] enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le num[redacted]

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

[redacted]

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

[redacted]tants réellement payés ou encourus pour les frais [redacted]t d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

[redacted]

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évalua-

[redacted]

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

[redacted]

Signé à Québec ce quatorzième

jour de mars 19 74

[redacted]ébec

Signé à Montréal ce vingt-septième

jour de février 19 74

[redacted]

Signé à Montréal ce neuvième

jour de janvier 19 74

[redacted]

ORG 3058
EI 1152

CONVENTION D'EXPLOITAT [redacted]

Convention signée en quatre copies

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Jacques Bernier, président et par M. André Dauphin, membre dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 1971 (ci-après appelée "La Société");

-et-

La Cité de Montréal Nord, existant sous l'empire de la Loi des Cités et Villes ici représentée par son maire M. Yves Ryan et par son greffier Mlle Aline Ouimet et autorisés aux présentes par une résolution en date du 22 novembre 1972;

-et-

Office Municipal d'Habitation de Montréal Nord, corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représenté par son président monsieur Maurice Brunelle, son vice-président monsieur Ernest Chartrand et son secrétaire monsieur Jean Themens autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 22 novembre 1972 (ci-après appelée "l'Office");

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1o. ATTENDU que la municipalité, par son règlement numéro 1131 du 2 février 1972 a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cent soixante-huit (168) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2o. ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 5124 du 28 février 1972;

3o. ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le Lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 792-72 du 15 mars 1972;

4o. ATTENDU que la municipalité a confié à son agent, l'Office, la réalisation et l'administration de ce programme;

5o. ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro 1 du 22 novembre 1972 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et par la municipalité pour payer le déficit des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitation à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec et des articles 30 et 42 du règlement no 2 de la Société.

6°- ATTENDU que la Société et la municipalité, par l'arrêté en conseil numéro 1954-72 du 4 juillet 19 72, ont été autorisées à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes intervenues entre les parties:

1) Définition

Les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

(a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

(b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

(c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes, tel que l'aura déterminé la Société.

(d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi.

(e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie toutes les dépenses se rapportant au projet d'habitation et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebuts et du déblaiement de la neige, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété.

(f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

(g) L'expression "projet de logement à loyer modique" signifie un ensemble résidentiel construit ou acquis par une municipalité ou un office municipal d'habitation et mis à la disposition des personnes à faible revenu.

(h) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

(i) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés tels qu'ils sont définis dans la loi et les règlements de la Société d'habitation du Québec.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend cent soixante-et-huit logements situés dans la municipalité de Montréal-Nord et comprend les immeubles suivants; savoir:

Bloc A - 12631, 12637, 12643, 12649, 12655, 12661, 12667;

Bloc B - 6320, 6322, 6324, 6326, 6328;

Bloc C - 6350, 6352, 6354, 6356, 6358;

Bloc D - 6360, 6362, 6364, 6366, 6368;

Bloc E - 6330, 6332, 6334, 6336, 6338, 6340, 6342;

tous rue Chartrand, en la cité de Montréal-Nord.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la municipalité conformément à la loi et aux règlements de la Société;

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la municipalité;

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la municipalité;

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le Lieutenant-Gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil numéro 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La municipalité et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la municipalité et l'Office de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention ou édictées par la Société.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail, après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la municipalité, pour approbation le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir une estimation des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement et tous les revenus bruts.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société* un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la municipalité, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

*et à la municipalité

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société pourra approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes mais ne sont pas inclus les coûts de tous les autres services qui ne se rattachent pas directement à la mise en disponibilité de logements à moins que les parties aux présentes ne se soient entendues à ce sujet.

Le tout sujet à la vérification par la Société.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la municipalité, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la municipalité s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité dans les proportions suivantes:

La part de la Société sera de 100% du montant des déficits, moins un montant équivalent à la taxe foncière municipale, et la part de la municipalité sera l'équivalent de la taxe foncière municipale; le tout sera sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la municipalité devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'Office de recevoir les subventions. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du conseil municipal d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la municipalité doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la municipalité dans les trois mois suivant la fin de l'année financière de l'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la municipalité, en tout temps raisonnable. L'Offise convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la municipalité, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la municipalité. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la municipalité la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit:

i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus;

ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention;

iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention.

b) La Société et la municipalité pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconque des subventions que la Société et la municipalité s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconque postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logement à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la municipalité pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation dans la période permettant la contestation du rôle.

22) Destruction

a) Advenant que le projet soit en partie détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit faire l'objet de nouvelles négociations entre les parties aux présentes.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de la municipalité et de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercice de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la municipalité toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur pour une période n'excédant pas trois (3) ans depuis la date dont auront convenu la Société et la municipalité aux termes du dernier alinéa de la clause 13 des présentes.

Signé à Québec ce quatrième

jour de janvier 1973

[redacted]

Signé à Montréal Nord ce dix-neuvième

jour de décembre 1972

[redacted]

Signé à Montréal Nord ce douzième

jour de décembre 1972

[redacted]

15566 6534 001

D.2

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements) ORG 3058

EI 1/52

Convention signée en quatre copies le 2ième jour du mois de juillet mil neuf cent soixante-quatorze, modifiant la convention d'exploitation signée le 4ième jour du mois de janvier mil neuf cent soixante-treize.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur André Dauphin et Monsieur J.L. Lesage , dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 22 avril 74 et portant le numéro 7495

- et -

La corporation municipale de Montréal-Nord ici représentée et agissant par Monsieur Yves Ryan et Mademoiselle Aline Ouimet ., dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du 9 avril 1974 et portant le numéro

- et -

L'Office municipal de Montréal-Nord corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur M. Brunelle et Monsieur J. Thémens , dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du 28 mai 1974 et portant le numéro

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale de Montréal-Nord et l'Office municipal d'habitation de Montréal-Nord ont signé le 4 janvier 1973 une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale de Montréal-Nord connu sous le nom de " Place Normandie ", adopté par le règlement numéro 1131 en date du 2 février 1972 de ladite corporation municipale;

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 464-74 du 6 février 1974, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTION

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 13 "SUBVENTIONS A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité dans les proportions suivantes:

a) La part de la Société sera de 100% du montant des déficits, moins un montant équivalent à la taxe foncière municipale, et la part de la municipalité sera l'équivalent de la taxe foncière, et ce, jusqu'au 31 décembre 1972.

b) A compter du 1er janvier 1973, la part de la Société sera de 90% du montant des déficits, l'autre 10% étant la part de la municipalité.

Le tout sera sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes, quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

3.- L'article 28 "DUREE DE LA CONVENTION" est remplacé par le suivant:

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci demeure impayé, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord.

En foi de quoi, les parties ont signé:

A Québec ce deuxième
jour de juillet 19 74

[redacted]

A Montréal-Nord ce vingt-troisième
jour de avril 1974

[redacted]

A Montréal-Nord ce 28e
jour de Mai 19 74

[redacted]

De Villiers

ORG 3058

EI 1206

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Monsieur Léopold Rogers et par Maître Jean-Luc Lesage dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 22 avril 1974 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et Me Maro Boyer et par respectivement Maire et greffier de la Ville et autorisés aux présentes par une résolution en date du 21 mars 1974 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 13 février 19 74 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4386 du 7 mars 19 72 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre huit (8) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 5239 du 30 mars 1972;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 1661-72 du 12 avril 1972;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

[redacted]

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 873 du 13 février 19 74 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 1953-72 du 4 avril 19 72, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

[redacted]

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend huit (8) logements situés dans la municipalité de Montréal [redacted] savoir: -

un emplacement situé dans le quartier St-Paul, en bordure sud de la rue De Villiers, entre les rues Laurendeau et Eadie. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme en date du 13 octobre 1972 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2384118 et dans un acte de prêt passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 30 novembre 1973 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistr[redacted] Montréal sous le numéro 2479556.

[redacted]

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires p[redacted]sser les locataires à l'entretien et à l'administration

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

[redacted]

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

[redacted]

Signé à Québec ce seizième

jour de mai 19 74

[redacted]

Signé à Montréal ce deuxième

jour de avril 19 74

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt-et-unième

jour de février 19 74

[redacted]

ORG 3058
EI 1208

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies le 31 juillet 1974

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. André Dauphin, membre et par M. Jean-Luc Lesage, sec. dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 17 juillet 1974 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par M. Marc Boyer respectivement Maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 31 mai 1974 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 22 mars 1974 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4458 du 14 août 1972 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cinquante et un (51) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 5787 du 18 septembre 1972;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 2854-72 du 27 septembre 1972;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 904 du 22 mars 1974 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 575-73 du 21 février 1973, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend cinquante et un. (51) logements situés dans la municipalité de Montréal, [redacted] savoir: - un emplacement situé sur le côté est de la rue Rose-de-Lima, entre les rues Delisle et Workman. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme en date du 23 février 1973 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2409556 et dans un acte de prêt passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 30 novembre 1973 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2479555.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à Québec ce trente-et-unième

jour de juillet 1974

[redacted]

Signé à Montréal ce douzième

jour de juin 19 74

[redacted]

Signé à Montréal ce dix-huitième

jour de avril 19 74

[redacted]

CRG 3058

EI 1209

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 01209-054 CENTRE COMMUNAUTAIRE D'IBERVILLE

VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 367

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce jour du mois de mil neuf cent quatre-vingt-

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par Hélène Drapeau, assistante-greffière dûment autorisée aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 31 janvier 1995, ci-après appelée:

"LA VILLE"

[redacted]

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4393 dudit office en date du 24 août 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro **575-73**
à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du
à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 24 août 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro **95-041** en date du **20 juin 1995**, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

[redacted]

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

[redacted]

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 6 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 2230, avenue Lionel-Groulx;

. 2235 à 2247, rue Delisle;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28-1, du cadastre de la Cité de Montréal, division d'enregistrement de Montréal et les lots 464 à 471 du cadastre de la municipalité de la paroisse de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

[redacted]

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

[redacted]

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

[redacted]

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Soci[redacted]

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'O

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour u[redacted] minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année jusqu'au 31 décembre 2024.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

[redacted]

SIGNEE A QUEBEC CE 6ième JOUR DE septembre 1996

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 22e JOUR DE août 1996

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 31e JOUR DE octobre 1996

[redacted]

Ce projet de convention a été approuvé par le conseil municipal, à sa séance du 8 juillet 1996, résolution no CO96 01558.

ORG 3058
EI 1210

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 01210-055

RESTAURATION 732-4
(THÉODORE JOLIETTE)

VILLE DE MONTREAL:

O.M.H.M.: # 466

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 6ième jour du mois de septembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 31 janvier 1995, ci-après appelée:

"LA VILLE"

[redacted]

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4393 dudit office en date du 24 août 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro **2852-72**
à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du
à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 24 août 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer
d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro **95-042** en date du **20 juin 1995** , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

[redacted]

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 10 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 1427, 29, 31, rue Joliette;

. 2021, 23, 25, 27, 29, 31, rue Théodore;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 23-27 et P. 1A-1626, 1A-1627 et P.1A1622 (ruelle), du cadastre du Village de Hochelaga division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

[redacted]

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

[redacted]

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

[redacted]

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

[redacted]

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

[redacted]

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

[redacted]

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

[redacted]

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année jusqu'au 30 novembre 2024.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

[redacted]

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 6 ième JOUR DE septembre 1996

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 22e JOUR D'AOUT 1996

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 31e JOUR DE octobre 1995

[redacted]

Ce projet de convention a été approuvé par le conseil municipal, à la séance tenue le 8 juillet 1996, résolution no CO96 01553.

Habitation Montcalm

CONVENTION D'EXPLOITATION

ORG 3058
EI 1212

4

Convention signée en quatre copies

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Jean Lemieux, membre et par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 17 juillet 1974 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par M. Marc Boyer respectivement Maire et greffier de la Ville et autorisés aux présentes par une résolution en date du 20 décembre 1974 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président, autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 10 septembre 1974 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4460 du 14 août 1972 (modifié par son règlement numéro 4605 du 22 mai 1973) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre 52 (cinquante-deux) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 5927 du 30 octobre 1972;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 3343-72 du 8 novembre 1972

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réa[redacted]t l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 959 du 10 septembre 19 74 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 575-73 du 21 février 19 73, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civ[redacted]anvier au 31 décembre inclusivement.

4

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend cinquante-deux (52) logements situés dans la municipalité de Montréal ~~et comprend les immeubles suivants~~ savoir: - des emplacements situés sur le territoire circonscrit au nord par la rue Sherbrooke, à l'est par l'avenue Papineau, au sud par le Port de Montréal, à l'ouest par la rue St-Hubert. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de prêt passé devant Me Yvon Delorme en date du 19 septembre 1974 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2553304

[redacted]

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

[redacted]

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'e[redacted]d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pou[redacted] déficits d'exploitation, ou devra en dispos[redacted]uctions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évalua-

t[redacted]

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun [redacted] que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à Québec ce 3ième

jour de février 19 75

[redacted]

témoins:

Signé à Montreal ce 15 ans

jour de janvier 19 75

[redacted]

Signé à Montréal ce neuvième

jour de octobre 19 74.

[redacted]

CRG 3058
EI 1214

CONVENTION D'EXPLOITATION

155-06-6546-059
Rose-de-Lima P.Q.M.

Convention signée en quatre copies ce quatrième jour de septembre 1975.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Conrad J. Hébert, membre et par monsieur Jean-Luc Lesage, secrétaire dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du deux septembre 19 75 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par Jean Drapeau et par Marc Boyer respectivement Maire et Greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 10 et 11 mars 19 75 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 17 juillet 19 75 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4474 du 14 août 19 72 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre soixante-dix-neuf (79) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 5783 du 18 septembre 1972;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 2853-72 du 27 septembre 19 72

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 1049 du 17 juillet 19 75 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 575 du 21 février 19 73, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f). L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend soixante-dix-neuf (79) logements situés dans la municipalité de Montréal, ~~et comprend les immeubles suivants~~: savoir: -

différents emplacements situés sur les rues St-Ferdinand, St-Philippe, Ste-Marguerite, Turgeon, St-Augustin, Ste-Emilie, Rose-de-Lima, Ste-Marie et Bourget. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de prêt passé devant Me Yvon Delorme, notaire, en date du 20 juin 1975 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2612744.

[redacted]

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à Québec ce quatrième

jour de septembre 19 75

[redacted]

Signé à Montréal ce 4 ème

jour de août 19 75

[redacted]

Signé à Montréal ce 25e

jour de juillet 19 75

[redacted]

ORG 3058
EI 1215

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 01215-060 RESTAURATION 730-2
(PETITE BOURGOGNE)

VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 370

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce jour du mois de mil neuf cent quatre-vingt-

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 31 janvier 1995, ci-après appelée:

"LA VILLE"

[redacted]

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4393 dudit office en date du 24 août 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro **575-73**
à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du
à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 24 août 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les dé[redacted] d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 95-043 en date du 20 juin 1995 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 39 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 2359, 2369, rue Coursol;
. 2567 à 2571, 2581 à 2585, 2603 à 2607, 2613 à 2619, rue Delisle;
. 1968 à 1994, 2412 à 2430, rue Saint-Antoine Ouest;
. 829, 831 rue Vinet;
. 2263 et 2267, rue Quesnel;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 87-70, 87-72, 715, 714 (partie), 717, 721, 217 (partie), 218 (partie), 386-227 à 242, 86-14-2, 86-13-1, 86-13-2, du cadastre de la paroisse de Montréal, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

[redacted]

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

[redacted]

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

[redacted]

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une p[redacted] minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année jusqu'au 30 novembre 2024.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 6ième JOUR DE septembre 199 6

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 22e JOUR D'AOÛT 199 6

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 31e JOUR DE août 199 5

[redacted]

Ce projet de convention a été approuvé par le cons
municipal, à la séance du 8 juillet1996, résolution
no C096 01556.

105-06-0546-001-
R.D.M.
Côte des Neiges

CONVENTION D'EXPLOITATION

ORG 3058
EI 1216

Convention signée en quatre copies

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Monsieur André Dauphin, membre
et par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire
dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 2 septembre 1975 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par monsieur Jean Drapeau
et par monsieur Marc Boyer, c.r.
respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 11 mars 1975 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 16 février 1976 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4454 du 14 août 1972 (modifié par son règlement numéro 4853 du 11 mars 1975) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre quatre-vingt-un (81) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 5928 du 30 octobre 1972;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 3342-72 du 8 novembre 1972;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 1140 du 16 février 19 76 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 575-73 du 21 février 19 73, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f). L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend quatre-vingt-un (81) logements situés dans la municipalité de [redacted] savoir: - un emplacement situé à l'angle sud-ouest de la rue Jean-Brillant et de l'avenue Gatineau. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme, notaire, en date du 9 janvier 1976 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2662604.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à Québec ce vingt-deuxième

jour de mars 1976

[redacted]

Signé à Montréal ce 7[illegible]

jour de mars 1976

[redacted]

Signé à Montréal ce troisième

jour de mars 19 76

L'Office municipal d'habitation de

[redacted]

155-06-6516-06
Marjan Lafontaine

CONVENTION D'EXPLOITATION

CRG 3058
EI 1217

Convention signée en quatre copies

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. André Dauphin, membre et par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 18 février 1975 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par **M. Jean Drapeau** et par **M. Marc Boyer** respectivement **maire et greffier de la Ville** et autorisés aux présentes par une résolution en date du **10 et 11 mars** 19 **75** (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président, autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 26 mars 19 75 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4509 du 25 septembre 19 72 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cent (100) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 5926 du 30 octobre 19 72;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 3347-72 du 8 novembre 19 72;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro du 26 mars 19 75 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 575-73 du 21 février 1973 , ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend cent (100) logements situés dans la municipalité de Montréal, ~~et comprend les immeubles suivants~~: savoir: -

plusieurs emplacements situés dans le territoire circonscrit au nord par la rue Rachel, des voies ferrées du Pacifique Canadien au boulevard PieIX, et au-delà de ce boulevard par la rue Sherbrooke; à l'est par les voies ferrées du Canadien National; au sud par le fleuve; à l'ouest par les voies ferrées du Pacifique Canadien. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de prêt passé devant Me Yvon Delorme, notaire, et dont copie sera enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal incessamment.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à Québec ce 8ième

jour de mai 19 75

[redacted]

Signé à Montréal ce 10e

jour de avril 19 75

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt-sixième

jour de mars 19 75

L'Office municipal d'habitation de

[redacted]

ORG.3058
EL.1218

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage et par M. Jean Lemieux dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 16 juin 1977 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par M. Marc Boyer respectivement et autorisés aux présentes par une résolution en date du 10 mars 1975 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 26 mai 1977 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4510 du 25 septembre 1972 (modifié par son règlement numéro 4694, 4904, 5057 du 21-11-73, 11-8-75, 27-1977) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre soixante-douze (72) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 5925 du 30 octobre 1972;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 3346-76 du 8 novembre 1972;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 1251 du 26 mai 1977 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 575-73 du 21 février 1973, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f). L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend soixante-douze logements situés dans la municipalité de Montréal, [redacted] savoir: -

différents emplacements situés sur les rues Hogan, Iberville, Dufresne, Logan. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de prêt passé devant Me Yvon Delorme, notaire, en date du 13 juin 1977 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2791898.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à Québec ce vingt-huitième

jour de juillet 1977

[redacted]

Signé à Montréal ce septième

jour de juillet 19 77

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt-septième

jour de juin 19 77

L'Office municipal d'habitation de

[redacted]

CONVENTION D'EXPLOITATION

ORG 3058
EI 1219

Convention signée en quatre copies 14-3-74

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. André Dauphin, membre et par M. Jean-Luc Lesage, secrétaire dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 5 juin 1973 (ci-après appelée "Société") No 6643

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par Me Marc Bayer respectivement maire et greffier de la Ville et autorisés aux présentes par une résolution en date du 18 février 1974 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 20 décembre 1973 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4530 du 12 décembre 1972 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre quatre-vingt-quatre (84) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 6130 du 20 décembre 1972;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 3994-72 du 27 décembre 1972;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

23

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 850 du 20 décembre 19 73 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 3994-72 du 27 décembre 19 72, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

[redacted]sion "année financière de l'Office" signifie l'an[redacted]t du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend quatre-vingt-quatre (84) logements situés dans la municipalité de Montréal, savoir [redacted] -

un emplacement situé en bordure nord du boulevard de Maisonneuve entre les rues d'Iberville et Poupart, dans le quartier Ste-Marie. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme en date di 16 février 1973 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2407511.

[redacted]

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

[redacted]e doit prendre toutes les dispositions jugées néces-
intéresser les locataires à l'entretien et à l'adminis-
projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d[redacted]ation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en [redacted]ivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée n[redacted]ire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évalua-
t[redacted]

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

[redacted]

Signé à Québec ce 14e

jour de mars 19 74

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt-septième

jour de février 19 74

[redacted]

Signé à Montréal ce neuvième

jour de janvier 19 74

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

CONVENTION D'EXPLOITATION

De mentana
ORG 3058
EI 1220

Convention signée en quatre copies

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Léopold Rogers
et par Me Jean-Luc Lesage
dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 22 avril 1974 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par
et par Jean Drapeau et Me Marc Boyer
respectivement Maire et Greffier de la Ville et autorisés aux présentes par une résolution en date du 21 mars 1974 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal
corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président
autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 13 février 1974 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4529 du 12 décembre 1972 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cent cinquante-cinq (155) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 6129 du 20 décembre 1972;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 3992-72 du 27 décembre 1972;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réali[redacted]'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 873 du 13 février 1974 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 3992-72 du 25 décembre 1972, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

[redacted]

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend cent cinquante-cinq (155) logements situés dans la municipalité de Montréal, [redacted] savoir: -

un emplacement situé dans l'ilot borné par les rues De Mentana, Duluth, Rachel et Saint-André, dans le quartier St-Jean Baptiste. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme en date du 16 février 1973 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal [redacted] 73 et dont copie a été enregistrée au bureau [redacted] s le numéro 2482379.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'adminis
trat[redacted]

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) [redacted]nts réellement payés ou encourus pour les frais d'expl[redacted] d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en dis[redacted]s instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'[redacted] prendre toute disposition légale jugée nécessaire pou[redacted] évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commu[redacted]e 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à Québec ce seizième

jour de mai 19 74

[redacted]

Signé à Montréal ce deuxième

jour de avril 19 74

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt-et-unième

jour de février 19 74

L'Office municipal d'habitation de

[redacted]

026.3058
81.1221

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jean-Luc Lesage, secrétaire---------- et par M. André Dauphin, membre ---------- dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 16 juin ----------1977 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par monsieur Jean Drapeau, maire ---------- et par monsieur Marc Boyer, greffier ---------- respectivement maire et greffier ---------- et autorisés aux présentes par une résolution en date du 10 mars ---------- 1975 ---(ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de **Montréal** corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par **M. Guy R. Legault, Président** et par **M. Jacques Filion, Vice-Président** autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du **26 mai** 19**77** (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro **4492** du **25 septembre** 19**72** (modifié par son règlement numéro **4566, 4904, 5055** du **26-2-73, 11-8-75, 27-1**-1977) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre **trente-trois (33)** logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro **5930** du **30 octobre** 1972;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro **3345-72** du **8 novembre** 1972; modifié par l'arrêté numéro 1171-73 du 23 mars 1973 et l'arrêté numéro 1468-77 du 11 mai 1977.

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 1251 du 26 mai 1977 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 575-73 du 21 février 19 73, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend **trente-trois (33)** logements situés dans la municipalité de **Montréal,** [redacted] savoir: -

différents emplacements situés sur les rues Coloniale, Laval et Rivard. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement décrits dans un acte de prêt passé devant Me Yvon Delorme, notaire, en date du 13 juin 1977 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2791899.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

[redacted]

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en confermité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à QUEBEC ce onzième

jour de août 19 77

[redacted]

Signé à Montréal ce septième

jour de juillet 19 77

[redacted]

Signé à **Montréal** ce **vingt-septième**

jour de **juin** 19 **77**

[redacted]

[redacted]

ORG. 3058
E1 1222

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies *le vingt-neuf décembre mil neuf cent soixante-dix-sept.*

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par *monsieur André Dauphin, membre*---------- et par *monsieur Jean Lemieux, membre* ---- dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du *seize juin* ----------19 77 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par Me Jean Drapeau
et par Me Marc Boyer
respectivement Maire et greffier de la Ville et autorisés aux présentes par une résolution en date du 17 mars 1977.
~~19~~ (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal
corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 23 septembre 1977 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4516 du 26 octobre 19 72 (modifié par son règlement numéro 5078 du 17 mars 1977) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre douze (12) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 5956 du 7 novembre 19 72

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 3438-72 du 15 novembre 1972;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 1299 du 23 septembre 1977 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 575-73 du 21 février 1973, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

À moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f). L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend douze (12) logements situés dans la municipalité de Montréal, [redacted] savoir: -

sur un emplacement situé dans la Petite Bourgogne, au sud-est du square Richmond. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme, notaire, en date du 18 août 1977 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2810945.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à *Québec* ce *vingt-neuvième*

jour de *décembre* 19 *77*

[redacted]

Signé à [redacted] ce [redacted]

jour de d'octobre 19 77

[redacted]

Signé à Montréal ce vingtième

jour de octobre 19 77

[redacted]

155-06-6576-065

ORG 3058

EI 1223

Me C. Gratton

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies **ce vingt-deuxième jour de mars mil neuf cent soixante-seize.**

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par **monsieur Jean Lemieux, membre** ---------- et par **Me Jean-Luc Lesage, secrétaire** dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du **2 septembre** 19 **75** (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et par monsieur Marc Boyer respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 31 mai 19 74 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Fernand Denis, Trésorier, autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 16 février 19 76 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4513 du 26 octobre 19 72 (modifié par son règlement numéro 4770 du 31 mai 1974) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre quatre-vingt-douze (92) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 5957 du 7 novembre 19 72;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 3687-72 du 6 décembre 19 72;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 1142 du 16 février 19 76 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 573-75 du 21 février 19 75, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f). L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend quatre-vingt-douze (92) logements situés dans la municipalité de Montréal, [redacted] savoir: - un emplacement borné à l'est par la rue Richmond, au sud par la rue Notre-Dame, à l'ouest par le parc "Des Seigneurs" projeté et au nord par le terrain de l'église St-Joseph. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme, notaire, en date du 9 janvier 1976 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2661996.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à **QUEBEC** ce **vingt-deuxième**

jour de **MARS** 19 **76**

[redacted]

Signé à Montréal ce 12

jour de mars 19 76

[redacted]

jour de mars 19 76

[redacted]

155-06-6546-069

Les Hirondelles

ORG 3058
EI 1224

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce seizième jour de mars mil neuf cent soixante-seize.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par ----------Conrad Hébert----------
----------et par Me Jean-Luc Lesage, membre et secrétaire dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 2 septembre 19 75 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par monsieur Jean Drapeau
et par monsieur Marc Boyer, c.r.
respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 10 et 11 mars 1975 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 16 février 19 76 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4580 du 29 mars 19 75 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre soixante-quinze (75) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 6484 du 16 avril 19 75;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 1858-75 du 16 mai 19 75;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 1140 du 16 février 19 76 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 1858-73 du 16 mai 19 73, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f). L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend soixante-quinze (75) logements situés dans la municipalité de Montréal, [redacted] savoir: - un emplacement situé à l'angle sud-ouest des rues Fleury et André-Jobin. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme, notaire, en date du 16 janvier 1976 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2663369.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à Québec ce seizième

[redacted]

Signé à Montréal ce 10

jour de mars 1976

[redacted]

Signé à **Montréal** ce **troisième**

jour de **mars** 19 76

l'Office municipal d'habitation de

[redacted]

ORG 3058 D-2 55-06-6546-070

EI 1225

CONVENTION D'EXPLOITATION Le Montmagny

Convention signée en quatre copies **ce vingt-quatrième jour de novembre l'an mil neuf cent soixante-quinze.**

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par **monsieur André Dauphin, membre** et par **Me Jean-Luc Lesage, secrétaire** dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du **2 septembre** 19**75** (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par Monsieur Jean Drapeau et par Monsieur Marc Boyer respectivement Maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 28 juin 19**74** (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de **Montréal** corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par **M. Guy R. Legault, Président** et par **M. Jacques Filion, Vice-Président** autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du **4 septembre** 19**75** (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4579 du **29 mars** 19**73** (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre **quatre-vingt-quatre (84)** logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 6485 6485 du **16 avril** 19**75**;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 1651-75 du **2 mai** 19**75**;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 1079 du 4 septembre 19 7 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 1651-73 du 2 mai 19 73, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend quatre-vingt-quatre (84) logements situés dans la municipalité de Montréal, [redacted] savoir: - un emplacement situé à l'angle sud-ouest des rues Jogues et Jolicoeur, dans le quartier Saint-Paul. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme, notaire, en date du 19 septembre 1974 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2553465 et dans un acte de prêt passé devant Me Yvon Delorme, notaire, en date du 30 septembre 1975 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2638782.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à Québec ce vingt-quatrième

jour de novembre 19 75

[redacted]

Signé à Montreal ce Trente et unième

jour de octobre 19 75

[redacted]

Signé à Montréal ce Dixième

jour de octobre 1975

[redacted]

ORG 3058
EI 1229

Dossier de Cession

D 2

CONVENTION D'EXPLOITATION

155-06-6546-074

Convention signée en quatre copies *ce vingt-et unième jour de mars mil neuf cent soixante-dix-huit.*

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par *monsieur André Dauphin, membre* ---------- et par *Me Jean-Luc Lesage, Secrétaire* dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du *16 juin* ----------19 *77* (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par Jean Drapeau et par Marc Boyer respectivement Maire et Greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 21 juin 1977 (10089) 19 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Fernand Denis, Trésorier, autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 23 janvier 1978 ~~19~~ (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4602 du 11 juillet 19 73 (modifié par son règlement numéro 5118 du 21 juin 19 77) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre soixante et onze (71) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 10512 du 10 août 1977;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 3091-77 du 21 septembre 1977;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 1340 du 23 janvier 19 78 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2593-73 du 11 juillet 19 73, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f). L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend soixante et onze (71) logements situés dans la municipalité de Montréal, [redacted] savoir: -

un emplacement situé à l'intérieur du quadrilatère formé par les rues Notre-Dame, Berri, Saint-Paul et Bonsecours. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans deux actes de vente passés devant Me Yvon Delorme, notaire, en date des 19 juillet 1974 et 2 mai 1977 et dont copies ont été enregistrées au bureau d'enregistrement de Montréal sous les numéros 2538706 et 2777804.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à QUEBEC ce VINGT ET UNIEME

jour de MARS 19 78

[redacted]ec

Signé à Montréal ce vingt-huitième

jour de février 19 78

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt et unième

jour de février 19 78

l'Office municipal d'habitation de

[redacted]

ORG 3058
EI 1230

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies le 31 juillet 1974

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. André Dauphin, membre et par M. J.-Luc Lesage, sec. dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 17 juillet 19 74 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par M. Marc Boyer respectivement Maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 31 mai 1974 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 22 mars 19 74 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4565 du 26 février 19 73 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cent trois (103) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 6457 du 9 avril 19 73;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 1464-73 du 17 avril 19 73;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 904 du 22 mars 19 74 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 1464-73 du 17 avril 19 73, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend cent-trois (103) logements situés dans la municipalité de Montréal, ~~dans les immeubles suivants~~ savoir: - un emplacement situé à l'angle sud-ouest du Chemin de la Côte Saint-Luc et de l'avenue Rosedale dans le quartier Notre-Dame de Grâce. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme en date du 30 janvier 1974 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2490407 et dans un acte de prêt passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 3 avril 1974 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2507257.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acccptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à Québec ce trente-et-unième

jour de juillet 19 74

[redacted]

Signé à Montréal ce douzième

jour de juin 19 74

[redacted]

Signé à Montréal ce dix-huitième

jour de avril 19 74

[redacted]

CONVENTION D'EXPLOITATION

ORG 3058
EI 1231

Convention signée en quatre copies ce septième jour de janvier mil neuf cent soixante-seize.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Monsieur Conrad J. Hébert, membre et par M. Jean-Luc Lesage, secrétaire dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 2 septembre 19 75 (ci-après appelée "La Société");

- et -

La corporation municipale de Montréal-Nord, existant sous l'empire de la loi des Cité et Ville -- ici représentée par Monsieur PIERRE BLAIN et par pro-maire ~~respectivement~~ et autorisés aux présentes par une résolution en date du 9 décembre ---------- 1975 (ci-après appelée "la municipalité");

- et -

L'Office municipal d'habitation de Montréal-Nord ---------- corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par son Président M. MAURICE BRUNELLE et par son Secrétaire M. JEAN THEMENS, autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 9 décembre ---------- 1975 (ci-après appelée "l'Office");

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1°- ATTENDU que la municipalité, par son règlement numéro 1210 du 27 novembre ----- 1974 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cent trente (130) ---------- ---------- logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2°- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 8050 du 6 janvier ---------- 1975 ;

3°- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 294-75 du 22 janvier ----------19 75;

4°- ATTENDU que la municipalité a confié à son agent, l'Office, la réalisation et l'administration de ce programme;

5°- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro du 9 décembre 19 75 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la municipalité pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6°- ATTENDU que la Société et la municipalité, par l'arrêté en conseil numéro 294-75 du 22 janvier ------ 19 75, ont été autorisées à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes intervenues entre les parties:

1) Définition

Les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

(a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

(b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

(c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes, tel que l'aura déterminé la Société.

(d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi.

(e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie toutes les dépenses se rapportant au projet d'habitation et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebuts et du déblaiement de la neige, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété.

(f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

(g) L'expression "projet de logement à loyer modique" signifie un ensemble résidentiel construit ou acquis par une municipalité ou un office municipal d'habitation et mis à la disposition des personnes à faible revenu;

(h) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

(i) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés tels qu'ils sont définis dans la loi et les règlements de la Société d'habitation du Québec.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend cent trente (130) ---------- logements situés dans la municipalité de Montréal-Nord ------ et comprend les immeubles suivants; savoir: -

DESIGNATION

Un emplacement ayant front sur le boulevard Gouin, en la Cité de Montréal-Nord, connu et désigné comme étant le lot numéro UN de la resubdivision du lot numéro CINQUANTE-HUIT de la subdivision officielle du lot originaire numéro QUATRE (4-58-1) aux plan et livre de renvoi officiels de la Paroisse du Sault-Au-Récollet.

Avec la bâtisse dessus érigée et portant le numéro civique 6750 du dit boulevard Gouin est.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la municipalité conformément à la loi et aux règlements de la Société;

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la municipalité;

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la municipalité;

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil numéro 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La municipalité et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la municipalité et l'Office de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention ou édictées par la Société.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Bilans et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre trimestriellement à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des dépenses d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la municipalité dans les pertes d'exploitation, les dépenses d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus par les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société peut approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes.

mais ne sont pas inclus les coûts et tous autres services qui ne se rattachent pas directement à la mise en disponibilité de logements à moins que les parties aux présentes ne se soient entendues à ce sujet.

Le tout sujet à la vérification par la Société et la municipalité.

12) Excédent des dépenses d'exploitation

Si des dépenses d'exploitation non préalablement reconnues par la Société, excèdent les montants prévus au budget, la Société à la requête de la municipalité, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la municipalité s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la municipalité doivent verser trimestriellement à l'avance leur part de subvention: la première tranche sera versée le ou vers le 1er janvier; les 2ième, 3ième et 4ième tranches, après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces trois dernières tranches pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la municipalité dans les trois mois suivant la fin de l'année financière.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, les montants desdits profits devront apparaître comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou l'office en disposera suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurées conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans le cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvées par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la municipalité en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la municipalité, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Toute dépense extraordinaire devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la municipalité. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la municipalité la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêt courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la municipalité pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconque des subventions que la Société et la municipalité s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation de ses immeubles pour fins de taxation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Advenant que le projet soit en partie détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit faire l'objet de nouvelles négociations entre les parties aux présentes;

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de la municipalité ou de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercice de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la municipalité toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci demeure impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord.

Signé à Québec ce 7è
jour de janvier 19 76

[redacted]

Signé à ce
jour de 19

[redacted]

[redacted]

ORG 3058

EI 1293

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce huitième jour de novembre mil neuf cent soixante-quatorze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Monsieur Conrad Hébert et par Monsieur Jean-Luc Lesage dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 17 juillet 19 74 (ci-après appelée "La Société");

- et -

La corporation municipale de Verdun--------, existant sous l'empire de la Loi des Cités et Villes-- ici représentée par J. Albert Gariepy-------- et par Jean-Noël Lefebvre---------- respectivement maire et greffier----- et autorisés aux présentes par une résolution en date du 15 octobre-------- 1974 (ci-après appelée "la municipalité");

- et -

L'Office municipal d'habitation de Verdun---------- corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Eugène Bonin---------- et par ----------, autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 10 octobre----- 19 74 (ci-après appelée "l'Office");

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1°- ATTENDU que la municipalité, par son règlement numéro 970 du 30 janvier 1974 (modifié par son règlement numéro--- du ---------- 19--) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cent cinquante (150)---------- ---------- logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2°- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro7308----du 11 févier--------- 19 74;

3°- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 789-74 du27 février---------- 1974 ;

4°- ATTENDU que la municipalité a confié à son agent, l'Office, la réalisation et l'administration de ce programme;

5°- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro------ du 10 octobre 19 74 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la municipalité pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6°- ATTENDU que la Société et la municipalité, par l'arrêté en conseil numéro 789-74 du 27 février ---- 19 74, ont été autorisées à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes intervenues entre les parties:

1) Définition

Les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

(a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

(b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

(c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes, tel que l'aura déterminé la Société.

(d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi.

(e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie toutes les dépenses se rapportant au projet d'habitation et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebuts et du déblaiement de la neige, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété.

(f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

(g) L'expression "projet de logement à loyer modique" signifie un ensemble résidentiel construit ou acquis par une municipalité ou un office municipal d'habitation et mis à la disposition des personnes à faible revenu;

(h) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

(i) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés tels qu'ils sont définis dans la loi et les règlements de la Société d'habitation du Québec.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend cent cinquante (150) logements situés dans la municipalité de Verdun et comprend les immeubles suivants; savoir: -

DESIGNATION:

Le lot numéro CINQ de la subdivision du lot originaire numéro QUATRE MILLE SEPT CENT TRENTE-SIX (4736-5) au cadastre de la Paroisse de Montréal. Avec ce que dessus en construction portant le numéro civique 5600 Boulevard Lasalle, à Verdun.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la municipalité conformément à la loi et aux règlements de la Société;

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la municipalité;

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la municipalité;

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil numéro 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La municipalité et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recammandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la municipalité et l'Office de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention ou édictées par la Société.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Bilans et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre trimestriellement à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des dépenses d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la municipalité dans les pertes d'exploitation, les dépenses d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus par les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société peut approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes.

mais ne sont pas inclus les coûts et tous autres services qui ne se rattachent pas directement à la mise en disponibilité de logements à moins que les parties aux présentes ne se soient entendues à ce sujet.

Le tout sujet à la vérification par la Société et la municipalité.

12) Excédent des dépenses d'exploitation

Si des dépenses d'exploitation non préalablement reconnues par la Société, excèdent les montants prévus au budget, la Société à la requête de la municipalité, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la municipalité s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la municipalité doivent verser trimestriellement à l'avance leur part de subvention: la première tranche sera versée le ou vers le 1er janvier; les 2ième, 3ième et 4ième tranches, après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces trois dernières tranches pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la municipalité dans les trois mois suivant la fin de l'année financière.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, les montants desdits profits devront apparaître comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou l'office en disposera suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurées conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans le cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvées par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la municipalité en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la municipalité, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Toute dépense extraordinaire devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la municipalité. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la municipalité la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêt courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la municipalité pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité au une portion quelconque des subventions que la Société et la municipalité s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation de ses immeubles pour fins de taxation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Advenant que le projet soit en partie détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit faire l'objet de nouvelles négociations entre les parties aux présentes;

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de la municipalité ou de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercice de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la municipalité toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci demeure impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord.

Signé à Québec ce huitième
jour de novembre 19 74

[redacted]

Signé à Verdun ce 25ième
jour de octobre 19 74

[redacted]

[redacted]

CONVENTION D'EXPLOITATION

ORG 3058
EI 1294

Convention signée en quatre copies

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Conrad Hébert, membre et par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 18 février 1975 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par M. Marc Boyer respectivement Maire et greffier de la Ville et autorisés aux présentes par une résolution en date du 10 mars 19 75 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président, autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 19 décembre 1974 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4632 du 22 juin 1973 (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre cent neuf (109) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 6764 du 6 juillet 1973;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 2872-73 du 1er aout 1973;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 971 du 19 décembre 1974 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2872-75 du 1er août 1975, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

mb

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend cent neuf (199) logements situés dans la municipalité de Montréal et comprend les immeubles suivants: savoir: - un emplacement situé au nord de la rue Louvain entre les rues Lajeunesse et Berri, dans le quartier Villeray. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Yvon Delorme en date du 26 février 1974 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2496234 et dans un acte de prêt passé devant Me Yvon Delorme en date du 10 janvier 1975 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2573958.
2573958

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administ[redacted]et.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

[redacted]ontants réellement payés ou encourus pour les frais
n et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet; tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société; sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montre[redacted]ofits comme revenus au budget de l'année suivante p[redacted]oliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disp[redacted] instructions de la Société.

[redacted]

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée [redacted]r contester l'évaluation inscrite au rôle d'évalua-

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

[redacted]

Signé à Québec ce dixième

jour de avril 19 75

[redacted]

Signé à Montréal ce 17ème

jour de mars 19 75

[redacted]

Signé à Montréal ce seizième

jour de janvier 19 75

L'Office municipal d'habitation de

[redacted]

ORG 3058
EI 1295

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 01295-077 RESTAURATION 732-5
(CHAMBLY VISITATION)

VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 480

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce jour du mois de mil neuf cent quatre-vingt-

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 31 janvier 1995, ci-après appelée:

"LA VILLE"

[redacted]

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4393 dudit office en date du 24 août 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro **1465-73**
à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du
à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 24 août 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro **95-045** en date du **20 juin 1995** , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

[redacted]

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 7 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 2018, 20, rue de Chambly;
. 1581, 83, 85, 87, rue de la Visitation;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 23-155, 23-156 (Ptie) du cadastre du Village de Hochelaga et du lot 746, du cadastre de la Cité de Montréal, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

[redacted]

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

[redacted]

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

[redacted]

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et [redacted]

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année jusqu'au 31 décembre 2027.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la [redacted] en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

[redacted]

SIGNEE A QUEBEC CE 6 ième JOUR DE septembre 1996

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 22 e JOUR D'AOÛT 1996

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 31 e JOUR DE août 1995

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

Ce projet de convention a été approuvé par le conseil municipal, à la séance du 8 juillet 1996, résolution no C096 01554.

155-06 a576-086

CRG 3058

EI 1304

Dufresne – Projet Dufresne

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies **le quinzième jour de juillet mil neuf cent soixante-seize.**

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par **Me Jean-Luc Lesage, Secrétaire** ---------- et par **monsieur André Dauphin, membre** ---- dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du **26 mai** ---------- 19 **76** (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par **monsieur Jean Drapeau**---------- et par **monsieur Marc Boyer** ---------- respectivement **maire et greffier** ---------- et autorisés aux présentes par une résolution en date du 19 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de **Montréal** corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par **M. Guy R. Legault, Président** et par **M. Fernand Denis, Trésorier**, autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du **19 mai** 19 **76** (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro **4724** du **16 janvier** 19 **74** (modifié par son règlement numéro du 19) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre **cent trente et un** (131) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro **7668** du **9 juillet** 19**74**;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro **2683-74** du **24 juillet** 19**74**;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro 1166 du 19 mai 19 76 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2683-74 du 24 juillet 19 74, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1). Définition.

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f). L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend cent trente et un (131) logements situés dans la municipalité de Montréal, [redacted] savoir: - différents emplacements situés sur les rues Cartier, Dufresne, Logan, Poupart, Iberville, Rouen, Fullum, Hermony et Frontenac. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de prêt passé devant Me Yvon Delorme, notaire, et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2698560

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à QUEBEC ce 15ième

jour de JUILLET 19 76

[redacted]

Signé à Montréal ce cinquième

jour de juillet 19 76

[redacted]

Signé à Montréal ce dixième

jour de Juin 19 76

[redacted]

CRG 3058

EI 1323

D7

6546

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL: NO: (O.M.H.M.) 543

N/D: 01323-De Bellechasse-185

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce **28ième**
jour du mois de **juillet** mil neuf cent quatre-vingt-**six.**

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal ---------- , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par M. Jean Drapeau et par M. Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 17 décembre 1984 et ci-après appelée:

APPROUVE PAR: "LA VILLE"

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal ----------
---------- , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Normand Daoust et par M. Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 16 août 1984 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu des décrets numéros 902-83 2663-83 à réaliser un ensemble d'habitation de 105 logements dans la Ville de Montréal ---------- et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 17 décembre 1984 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 18 avril 1985 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 608-85 en date du 18 septembre 1985 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 105 logements et est situé dans la Ville de Montréal ---------- au(x) numéro(s) civique(s)

- 6060, 29e avenue
- 6061, 29e avenue
- 6001, 29e avenue

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

lots 191-1142, 191-1143, 191-1144 du cadastre officiel du Village de la Côte de la Visitation, division d'enregistrement à Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

/15

SIGNEE A QUEBEC CE 12e JOUR DE août 1986

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 4e

JOUR DE septembre 19 86

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 28ième

JOUR DE juillet 1986

[redacted]

ORG 3058

EI 1324

D2

6546

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL: NO: (O.M.H.M.) 535

N/D: 01324-Marquette-184

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 28ième jour du mois de juillet mil neuf cent quatre-vingt-six.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal ---------- , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par M. Jean Drapeau et par M. Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 17 décembre 1984 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

APPROUVE PAR:

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal ----------
---------- , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Normand Daoust et par M. Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 16 août 1984 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu des décrets numéros 902-83 2663-83 à réaliser un ensemble d'habitation de 11 logements dans la Ville de Montréal ---------- et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 17 décembre 1984 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 18 avril 1985 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 436-85 en date du 26 juin 1985 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 11 logements et est situé dans la Ville de Montréal ---------- au(x) numéro(s) civique(s):

6522-30 Marquette

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

Les Lots 3-171 à 3-175 du cadastre officiel du Village de la Côte Saint-Louis, division d'enregistrement à Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

/15

SIGNEE A QUEBEC CE 12e JOUR DE AOÛT 19 86

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 4e

JOUR DE septembre 19 86

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 28ième

JOUR DE juillet 1986

[redacted]

S.H.Q. - PROPRIETAIRE

555-06-6534-001

ORG 3058

EI 1402

CONTRAT D'EXPLOITATION

ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS

POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

10 AVR. 1980

Convention signée en quatre copies ce dix-neufième jour de juin -- mil neuf cent soixante-dix-neuf par la ville de St-Laurent et l'Office municipal d'habitation de St-Laurent et le neuf avril mil neuf cent quatre-vingt par la Société d'habitation du Québec.
ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. André Dauphin ---------- et par M. Jean-Luc Lesage, ----------respectivement membre et secrétaire, ----------dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 6 septembre 1978 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE";

et

La corporation la Ville de Saint-Laurent corps politique constituée au terme du chapitre 94 des lois du Québec 1908,8 Edward VIII en vertu de la loi) ici représentée par Me Marcel Laurin et par M. Norman Hartenstein respectivement Maire et Conseiller dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 1er juin 1979 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE";

et

L'Office municipal d'habitation de Saint-Laurent corporation constituée par lettres patentes émises le 25 octobre 1978 , enregistrées sous le numéro 1539-23 , en vertu de l'article 55 de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Charles Robitaille et par M. Pierre Lebeau, c.g.a. dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 8 juin 1978 et ci-après appelée:

25

"L'OFFICE";

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le lieutenant-gouverneur en conseil en vertu de l'arrêté en conseil numéro 1217-79, à réaliser un programme d'habitation de ~~200~~ 192 logements dans la municipalité de Saint-Laurent ;

ATTENDU que la Municipalité s'est engagée par sa résolution numéro 7906-1S-02 en date du 1er juin 1979 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation du programme d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE la Municipalité, par sa résolution numéro 7906-1S-01 en date du 1er juin 1979 , a autorisé l'Office à administrer le programme d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par ~~sa~~ ses résolutions 790608-6 et -7 du 8 juin 1979 a accepté d'administrer le projet pour le compte de la Société et a demandé, à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un programme d'habitation réalisé en vertu de la Loi de la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder à destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil numéro 1217-79 en date du 2 mai 1979 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La Loi de la Société d'habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération et d'amortissement.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes, tel que la déterminera la Société.

d) "Coûts d'opération et d'amortissement": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation, telles que le déterminera la Société; elles comprennent notamment:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du présent règlement, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent logements situés dans la municipalité de Saint-Laurent construits sur les lots suivants: 252-13, 252-14, 254-263 254-264, 254-265, du cadastre officiel de la paroisse de St-Laurent, division d'enregistrement de Montréal.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation réalisés par elle à la demande de la municipalité et dont la Société est propriétaire.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon les priorités énumérées à l'article 28 du Règlement concernant l'habitation, et conformément aux directives que la Société donnera de temps en temps. Sujet à ce qui précède, l'ordre de priorité à respecter sera:

a) Toute personne ou famille recevant l'allocation - logement aux termes de la Loi.

b) Toute personne ou famille délogée par suite de la mise en oeuvre d'un programme réalisé en vertu de la Loi.

c) Toute personne ou famille délogée par suite d'expropriation par un organisme public.

d) Toute personne ou famille vivant dans des mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis à l'échelle de loyers de la Société approuvée par le lieutenant-gouverneur en conseil. Les bénéficiaires de l'aide sociale paieront en guise de loyer mensuel le montant convenu entre la Société et le ministère des affaires sociales et approuvé par le lieutenant-gouverneur en conseil. La Société informera, sans délai, la Municipalité et l'Office de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le lieutenant-gouverneur en conseil.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille ou les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

A) Au plus tard trois mois avant le début de chaque année financière de la Société, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, un budget distinct pour le présent programme d'habitation et en transmettre une copie à la municipalité. Le budget approuvé par la Société et modifié, le cas échéant, par cette dernière devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres programmes d'habitation appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de ces programmes d'habitations; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre son budget total avec les précisions que la Société exigera.

B) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société ou autorisées spécifiquement par la suite sur demande motivée dans chaque cas. La ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non ainsi autorisée. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société le plus tôt possible.

C) L'Office devra tenir une comptabilité et des comptes de banque séparés pour l'ensemble des programmes d'habitation appartenant à la Société.

D) L'Office doit, de plus, transmettre trimestriellement à la Société et à la municipalité, un état de ses revenus et dépenses concernant le programme et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

E) L'Office doit soumettre à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct des programmes d'habitation appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opérations et d'amortissement

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération et d'amortissement ne devront pas excéder:

a) les montants réellement payés ou encourus pour toute telle année à l'intérieur du budget approuvé par la Société.

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties ne se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace du projet de logements conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir le projet dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier le projet doit également être prévu au budget et recevoir l'approbation de la Société.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement de la Société concernant l'habitation.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus et contributions

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un surplus d'opération, ledit surplus devra apparaître comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

L'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignements en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'Office.

Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'Office, des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité.

19.- Vérification

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs au projet de logements qui appartient à la Société et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

20.- Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail de personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

21.- Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

22.- Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant les immeubles du programme et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

23.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la SOciété ne donne un avis préalable de 3 mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.

24.- Coopération

L'Office, ses agents et employés accorderont à la Société, ses agents et employés, leur plus entière collaboration à l'entière satisfaction de la Société, et notamment donneront accès sur les lieux en tout temps et fourniront sur demande tout rapport, document, copie ou information en leur possession ou sous leur contrôle. Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et avec toutes les précisions que la Société exigera.

L'Office s'engage à respecter toute directive qui pourra être émise de temps en temps par ou au nom de la Société pour la bonne exécution des présentes et la réalisation de ce qui en fait l'objet, même si cette directive a pour effet d'interpréter, d'aller au-delà ou de modifier une disposition des présentes.

25.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun, passés, présents ou futurs, des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) Toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre toute décision pour et au nom de l'Office que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur que la Société nommera;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A Québec ---------- CE neuvième ---------- JOUR DE d'avril

---------- 1980.

[redacted]

SIGNEE A Saint-Laurent CE 19ième JOUR DE juin

19 79

[redacted]

19 [redacted]

[redacted]

T.G.

301 - Rose-de-Lima, ph. E et F N/D 555-06-6546-087

OMH. de Montréal D-2

Rose de Lima II

ORG 3058

EI 1506

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 15ième jour de avril mil neuf cent quatre-vingt -deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage et par Paul Angers respectivement secrétaire de la Soc. - directeur général dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par monsieur Jean Drapeau et par monsieur Marc Boyer respectivement Maire et Greffier de la Ville dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 10 mars 19 75 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et par Pierre Verschelden dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars 1982 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 3717-75* à réaliser un ensemble d'habitation de soixante-deux (62) logements dans la Ville de Montréal;
*Modifié par 2609-76 du 28 juillet 19 76

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 4960,00$ aux termes du bail enregistré à Montréal ce 16 juin 1981 sous le numéro 3183444;

*et sa résolution no 8872 en date [redacted]

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 8565 en date du 10 mars 1975* à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 8872 , en date du 11 août 1975 , a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 793-82 en date du 31 mars 1982 ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ...62.. logements situés dans la Ville de ...Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 145, 155, 165 et 175 rue St-Augustin,
- 170 et 174 rue Turgeon,
- 160, 170, 180, 190 rue Rose-de-Lima,
- 5055 rue Ste-Marie.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fcurnira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Socié en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le premier (1er) janvier 1977.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A QUEBEC CE 15ième JOUR DE

AVRIL 19 82

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE onzième JOUR DE mars

19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE huitième JOUR DE mars

19 82

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

ORG 3058

EI 2932

209

SHQ - PROPRIETAIRE de la Savane

VILLE DE MONTREAL: NO (O.M.H.M.): 346

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 14e jour du mois d'avril mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par M. Pierre Le François, secrétaire général, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 7 avril 1987 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal ----------
---------- , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par monsieur Normand Daoust et par monsieur Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 21 décembre 1988 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 2086-84 195-85 2137-85 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal ---------
---------- et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 17 août 1987 --------, à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 21 décembre 1988 ---------- , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 88-055en date du 2 février 1988 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 31 logements et est situé dans la Ville de Montréal au(x) numéro(s) civique(s): 8000-04-08-16-20-24-32-36-40-48-52-56-64-68-72, Mountain Sights.

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

Le lot 98-442, 98-443, 98-444, 98-445, P98-431, P98-432, P98-433, P98-434, P98-435, P98-436, P98-437, 98-438, P98-439, P98-440 et P98-441 du cadastre du Village de Côte-des-Neiges, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 6e JOUR DE février 1989

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 14e JOUR DE AVRIL 1989.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

de Montréal le 18 août 1987, (résolution # 87-05254).

SIGNEE A MONTREAL CE 24e JOUR DE janvier 1989.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

CRG 3058
EI 3349

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03349-301
VILLE DE MONTREAL:

HAB. DE COURTRAI
O.M.H.M.: # 218

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 17e jour du mois de août mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 30 janvier 1995, ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Philippe Dagenais, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4269 dudit office en date du 19 janvier 1995 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 679-91 du 22 mai 1991
à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 14 septembre 1992 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 janvier 1995, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 93-102 en date du 16/09/93, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 20 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 4770, rue de Courtrai

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 111-388 et 111-389 du cadastre du village de la Côte-des-Neiges, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 17e JOUR DE Août 1995.

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 30e JOUR DE juin 1995.

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE avril 1995.

[redacted]

340 - Plamondon

S.H.Q. - Propriétaire
N/D: 555-06-6546-112

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 1er jour de février mil neuf cent quatre-vingt quatre

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Monsieur Paul Angers et par Me Jean-Luc Lesage respectivement directeur général et secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 13/4/1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 10558, en date du 21 février 1978, ici représentée par messieurs Jean Drapeau et Maurice Brunet, respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ———— et par Pierre Verschelden —— dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars 19 82 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 164-78 , à réaliser un ensemble d'habitation de soixante-seize (76) ---- logements dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme seront détenus sous bail emphytéotique par la Société moyennant le paiement d'une rente de 6 080,00$;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 10558 ---en date du 21 février 1978à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 10558 , en date du 21 février 1978 , a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 — du 4 mars 1982 ----- a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1048-82 en date du 28/4/1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent .76.... logements situés dans la Ville de .....Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

. 6550, avenue Victoria

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er janvier 1981.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A Québec CE 1er JOUR DE février

19 84

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 10e JOUR DE

février 19 84

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

DE MONTREAL

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE vingt-troisième JOUR DE

novembre 19 83

EXTRAIT du procès-verbal de la séance du CONSEIL municipal de Montréal, tenue le 21 février 1978.

10558.- L'article 12 de l'ordre du jour étant lu pour prendre en délibération le rapport suivant du Comité exécutif:

"LE COMITÉ EXÉCUTIF

recommande, conformément au rapport ci-joint du directeur du service de l'habitation et l'urbanisme,

1.- d'approuver le programme de logements à loyer modique "Plamondon 818" décrit dans le document préparé par le service de l'habitation et de l'urbanisme;

2.- d'autoriser le directeur du service de l'habitation et de l'urbanisme à soumettre à la Société d'habitation du Québec et aux autorités compétentes la présente résolution pour obtenir les ratifications et autorisations requises conformément à la loi et aux règlements de la Société d'habitation du Québec;

3.- de demander à la Société d'habitation du Québec:

a) de se substituer à la ville de Montréal pour la préparation et la réalisation de ce programme;

b) de mandater l'Office municipal d'habitation de Montréal à titre de fondé de pouvoir pour la préparation et la réalisation de ce programme et de lui confier l'administration du projet réalisé dans le cadre de ce programme;

4.- d'autoriser l'Office municipal d'habitation de Montréal à accepter un mandat de la Société d'habitation du Québec pour la préparation et la réalisation du programme de même que pour la gestion du projet une fois réalisé;

5.- d'autoriser le directeur du service de l'habitation et de l'urbanisme à préparer pour l'Office municipal d'habitation de Montréal les documents techniques nécessaires à l'approbation du programme par la Société d'habitation du Québec et à la réalisation par ledit Office;

6.- de conclure avec la Société d'habitation du Québec et l'Office municipal d'habitation de Montréal une convention prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de 10% du déficit d'exploitation de l'immeuble réalisé dans le cadre de ce programme, la durée de cette convention ne devant pas excéder cinquante années;

7.- d'aliéner à la Société d'habitation du Québec, par bail emphytéotique, les terrains requis pour la réalisation de ce programme.

Le 14 février 1978.

[redacted]

Montréal, le 7 février 1978. C.a.

Proposé par le conseiller Lamarre,
Appuyé par le conseiller Lorange,

D'adopter ledit rapport.

Cette motion étant mise aux voix, elle est adoptée et il est

RESOLU: en conséquence.

[redacted]

Greffier de la Ville.

Sec. adm. 5
Vér. 5
Compt. 6 & app.
D. des F. 5
H. & U. 6
T.P. 6
Greffier 6 & doss.
Com. mun.

COPIE CERTIFIÉE

.....
GREFFIER DE LA VILLE

[redacted]

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 4 mars 1982, au bureau de l'Office, 152 est, rue Notre-Dame, à 9 heures.

Selon le rapport du directeur du service de la Construction, en date du 26 février 1982,

Il est proposé par monsieur Gérard Perron

appuyé par monsieur Roger Galipeau

et RESOLU

a) d'accepter le mandat d'administrer, pour le compte de la Société d'habitation du Québec, les ensembles d'habitations mentionnés ci-dessous;

b) de demander à la Ville de Montréal et à la Société d'habitation du Québec d'accorder à l'Office municipal d'habitation de Montréal une subvention pour défrayer les déficits des coûts d'exploitation des programmes de logements à loyer modique ci-après mentionnés et de conclure en conséquence pour chacun de ces programmes une convention d'exploitation entre la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal;

c) d'autoriser messieurs Normand Daoust, directeur général et Pierre Verscheldden, directeur du service de la Construction, à signer ces conventions pour et au nom de l'Office municipal d'habitation de Montréal;

PROGRAMMATION 1975

301 - Rose-de-Lima, ph. E et F
302 - De Châteauguay III
404 - Villeneuve, ph. B
411 - Papineau, ph. C et D
501 - Beaubien
502 - D'Auteuil
592 - Etienne Desmarteau

PROGRAMMATION 1976

304 - Des Fleurs, ph. B
306 - Charlebois
311 - Rose-de-Lima, ph. G
320 - Angrignon I
321 - Angrignon II
322 - Favard
324 - Durocher
403 - Le Marseille
407 - Papineau, ph. B
408 - Iberville-sud, ph. D
409 - Dufresne
410 - Lafontaine, ph. A
410 - Lafontaine, ph. B
426 - Larivière
503 - Villeray, ph. B
505 - St-Firmin, ph. A et B
506 - Bloomfield

.../2

PROGRAMMATION 1977

326 - Charlevoix
330 - Du Fort
333 - St-Raymond
334 - Monkland
340 - Plamondon
423 - Hôtel de Ville
425 - St-François Solano
507 - Jean-Talon

PROGRAMMATION 1978

325 - André Laurendeau
427 - Desjardins
428 - Viauville
429 - De Grand-Pré
431 - Fullum
435 - De Lanaudière
436 - Ste-Véronique
437 - Terrasse Ontario
508 - Laure Conan
510 - De Salaberry
513 - Jean Valets

Copie certifiée conforme
ce 29 octobre 1982.

[redacted]

Secrétaire

501 - Beaubien

N/D: 555-06-6546-090

Org. 3058
E.I. 1503

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 29ième jour de avril mil neuf cent quatre-vingt-deux.

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et par Me Jean-Luc Lesage respectivement directeur général - secrétaire de la Soc. dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 16/7/1980 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal, numéro 8872,* en date du 11 août 1975, ici représentée par monsieur Jean Drapeau ---- et monsieur Marc Boyer ---------- respectivement maire et greffier;
*et l'article 97a de la charte de la Ville de Montréal.

[redacted]

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ---------- et par Pierre Verschelden ------ dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars ----------19 82et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 3717-75* à réaliser un ensemble d'habitation de cent six (106) ----------logements dans la Ville de Montréal;
*Modifié par 2609-76 du 28 juillet 1976

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme sont détenus sous bail emphytéotique par la Société qui a accepté de payer une rente de 8480,00$ -----aux termes du bail enregistré à Montréal ce 28 janvier 1982 ---------sous le numéro 3237082;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 8872 ---en date du 11 août 1975 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 8872 , en date du 11 août 1975 ---, a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 du 4 mars 1982 -----a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement concernant l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par son décret numéro 793-82 * en date du 31 mars 1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;
* et 1072-78 du 5 avril 1978

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement concernant l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent ..106.. logements situés dans la Ville de ...Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

- 525 est, rue Beaubien.

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) ans et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Socié en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le premier octobre 1978.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

SIGNEE A QUEBEC CE 29ième JOUR DE

AVRIL 19 82

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE QUINZIEME JOUR DE MARS

19 82.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

19 82

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL D'UNE ASSEMBLÉE DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Résolution numéro 567-80
Assemblée du 16 juillet 1980

Signature des conventions d'exploitation avec les offices municipaux d'habitation et signature de certaines conventions relatives à l'application du programme de supplément au loyer -

ATTENDU que la Société doit signer en vertu de sa Loi et de ses Règlements des conventions avec les offices municipaux d'habitation qui possèdent ou administrent des ensembles d'habitation réalisés en vertu de la Loi de la Société;

ATTENDU que la Société doit aussi signer des conventions avec des propriétaires de logements locatifs, des offices municipaux d'habitation et des organismes sans but lucratif pour l'application du programme de supplément au loyer;

ATTENDU que la Société doit s'assurer que ces conventions sont conformes à la Loi et aux Règlements;

ATTENDU qu'il y a lieu par ailleurs, sous réserve de cette conformité, de déléguer la signature de ces conventions;

IL EST RESOLU ce qui suit:

1.- Le directeur général de la Direction générale de l'administration des propriétés conjointement avec le directeur du Service de l'administration des propriétés est autorisé à signer pour et au nom de la Société les conventions d'exploitation avec les offices municipaux d'habitation qui administrent ou possèdent des ensembles d'habitation réalisés en vertu de la Loi de la Société;

2.- Le directeur général de la Direction générale de l'administration des propriétés, conjointement avec l'adjoint au directeur général des propriétés ou le responsable du programme de supplément au loyer est autorisé à signer les conventions relatives à l'application du programme de

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL D'UNE ASSEMBLÉE DE LA
SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

supplément au loyer autres que celles des Associations coopératives d'habitation locative;

3.- Toute modification aux conditions générales et tout ajout à ces conditions devra être approuvé par la Société sur recommandation du Service juridique.

Nonobstant la présente résolution, ces conventions pourront toujours être signées par les personnes autorisées en vertu de la résolution générale concernant la signature des actes notariés et des actes sous seing privé.

[redacted]

Distribution

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL D'UNE ASSEMBLÉE DE LA
SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Résolution numéro 801-81
Assemblée du 9 septembre 1981

Autorisation de signer - Contrats ou actes notariés ou sous seing privé -

IL EST RESOLU ce qui suit:

QUE monsieur Bernard Angers, président, monsieur Serge Carreau, vice-président, monsieur Yvan Ferland, membre, monsieur Michel Lucier, membre ou Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, soit autorisé à signer, pour et au nom de la Société tout contrat ou acte notarié ou sous seing privé et ce, nonobstant toute autre délégation.

Cette résolution annule la résolution numéro 752-80 du 24 septembre 1980.

[redacted]

25/8/83
Date

[redacted]aire

Distribution

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 4 mars 1982, au bureau de l'Office, 152 est, rue Notre-Dame, à 9 heures.

Selon le rapport du directeur du service de la Construction, en date du 26 février 1982,

Il est proposé par monsieur Gérard Perron

appuyé par monsieur Roger Galipeau

et RESOLU

a) d'accepter le mandat d'administrer, pour le compte de la Société d'habitation du Québec, les ensembles d'habitations mentionnés ci-dessous;

b) de demander à la Ville de Montréal et à la Société d'habitation du Québec d'accorder à l'Office municipal d'habitation de Montréal une subvention pour défrayer les déficits des coûts d'exploitation des programmes de logements à loyer modique ci-après mentionnés et de conclure en conséquence pour chacun de ces programmes une convention d'exploitation entre la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal;

c) d'autoriser messieurs Normand Daoust, directeur général et Pierre Verschelden, directeur du service de la Construction, à signer ces conventions pour et au nom de l'Office municipal d'habitation de Montréal;

PROGRAMMATION 1975

301 - Rose-de-Lima, ph. E et F
302 - De Châteauguay III
404 - Villeneuve, ph. B
411 - Papineau, ph. C et D
501 - Beaubien
502 - D'Auteuil
592 - Etienne Desmarteau

PROGRAMMATION 1976

304 - Des Fleurs, ph. B
306 - Charlebois
311 - Rose-de-Lima, ph. G
320 - Angrignon I
321 - Angrignon II
322 - Favard
324 - Durocher
403 - De Marseille
407 - Papineau, ph. B
408 - Iberville-sud, ph. D
409 - Dufresne
410 - Lafontaine, ph. A
410 - Lafontaine, ph. B
426 - Larivière
503 - Villeray, ph. B
505 - St-Firmin, ph. A et B
506 - Bloomfield

.../2

PROGRAMMATION 1977

326 - Charlevoix
330 - Du Fort
333 - St-Raymond
334 - Monkland
340 - Plamondon
423 - Hôtel de Ville
425 - St-François Solano
507 - Jean-Talon

PROGRAMMATION 1978

325 - André Laurendeau
427 - Desjardins
428 - Viauville
429 - De Grand-Pré
431 - Fullum
435 - De Lanaudière
436 - Ste-Véronique
437 - Terrasse Ontario
508 - Laure Conan
510 - De Salaberry
513 - Jean Valets

Copie certifiée conforme
ce 9 mars 1982

[redacted]

Secrétaire

APR 23 11:5

DÉCRET

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

31 MARS 1982

NUMÉRO 793-82

CONCERNANT une autorisation à la Société d'habitation du Québec de verser des subventions à l'Office municipal d'habitation de Montréal, pour l'aider à défrayer le coût d'exploitation des immeubles qu'il administre, pour les années financières 1977, 1978, 1979 et 1980.

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, pour chacun des ensembles d'habitation administrés par l'Office municipal d'habitation de Montréal énumérés à l'annexe ci-jointe, a été autorisée par le gouvernement à conclure une convention pour s'engager à contribuer jusqu'à concurrence de 90 % du déficit d'exploitation de ces ensembles;

ATTENDU que les subventions accordées sont recouvrables au gouvernement fédéral dans la proportion de 50 % du déficit d'exploitation conformément à une entente conclue entre la Société d'habitation du Québec et la Société canadienne d'hypothèques et de logement;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, a déjà été autorisée par arrêtés en Conseil, à verser à l'Office municipal d'habitation de Montréal, des subventions pour l'aider à défrayer le coût d'exploitation des ensembles d'habitation qu'il administre pour les périodes se terminant les 31 décembre 1977, 1978, 1979 et 1980;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec n'a pas été en mesure de verser ses contributions à l'Office municipal d'habitation de Montréal, pour les projets énumérés en annexe parce que les conventions d'exploitation de ces projets n'ont pas encore été conclues;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec doit procéder à la signature des conventions d'exploitation conjointement avec la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal, pour les projets énumérés en annexe;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a approuvé par résolutions les états financiers certifiés de l'Office municipal d'habitation de Montréal pour les années se terminant les 31 décembre 1977, 1978, 1979 et 1980;

793-82

ATTENDU que la Société d'habitation doit verser, en fonction des états financiers certifiés, à l'Office municipal d'habitation de Montréal, dès la signature des conventions d'exploitation, une partie de ses contibutions, soit les montants indiqués en regard de chacun des projets et de chacune des années;

ATTENDU que le montant total de l'ensemble des projets à l'annexe ci-jointe s'établit à 3 000 225 $;

ATTENDU que selon le Règlement concernant la promesse et l'octroi de subventions du gouvernement approuvé par le Décret 186-81 du 21 janvier 1981, toute subvention de 1 000 000 $ ou plus est assujettie à l'approbation préalable du gouvernement;

IL EST ORDONNE, sur la proposition du ministre délégué à l'Habitation et à la Protection du consommateur, ce qui suit:

La Société d'habitation du Québec est autorisée à verser, à l'Office municipal d'habitation de Montréal à même les crédits budgétaires 1981-1982 du programme 10, élément 5, supercatégorie 3 du ministère du Conseil Exécutif, des subventions au montant de 3 000 225 $ pour une partie des projets d'habitation inclus dans les états financiers certifiés des années se terminant les 31 décembre 1977, 1978, 1979 et 1980..

[redacted]

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

793-82

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

ETATS FINANCIERS

DOSSIER	NOM DU PROJET	1977	1978	1979	1980	TOTAL
087	Rose de Lima	38 135 $	15 672 $	18 748 $	77 103 $	149 658 $
088	Châteauguay III	25 154	40 267	39 383	95 148	199 952
089	Papineau C et D	-	28 603	3 755	69 228	101 586
090	Beaubien	-	25 808	73 313	152 070	251 191
091	D'Auteuil	-	-	29 720	116 806	146 526
092	Villeneuve "B"	21 377	17 954	17 918	50 327	107 576
093	Etienne Desmarteaux	-	-	72 971	125 065	198 036
095	Charlebois	-	-	86 714	99 369	186 083
096	Favard	-	-	45 509	74 822	120 331
097	Larivière "A"	-	-	9 389	16 300	25 689
098	Lafontaine	-	-	46 263	102 206	148 469
099	Durocher	-	-	23 719	86 633	110 352
100	Bloomfield	-	-	15 074	17 629	32 703
101	St-Firmin	-	-	60 021	128 486	188 507
102	De Marseille	-	-	20 646	80 676	101 322
103	Angrignan	-	-	15 175	86 532	101 707
104	Rose de Lima "G"	-	1 064	1 480	5 609	8 153
105	Des Fleurs "B"	-	19 627	29 549	38 184	87 360
106	Papineau "B"	-	-	10 716	26 323	37 039
107	Iberville Sud "B"	-	8 204	20 827	12 707	41 738
108	Dufresne "D"	-	20 871	30 015	28 609	79 495
109	Villeray "B"	-	18 908	30 460	29 617	78 985
113	Monkland	-	-	-	74 623	74 623
114	St-Raymond	-	-	-	88 908	88 908
115	Charlevoix	-	-	-	58 456	58 456
116	Du Fort	-	-	-	84 656	84 656
117	Hôtel de Ville	-	-	-	56 487	56 487
118	St-François Soland	-	-	-	56 946	56 946
* 121	André Laurendeau	-	-	-	39 772	39 772
* 133	Terrasse Ontario	-	-	-	37 919	37 919
TOTAL		84 666 $	196 978 $	701 365 $	2 017 216 $	3 000 225 $

* Projets assujettis à l'article 56,1 de la Loi Nationale sur l'Habitation.

Le recouvrement du Gouvernement fédéral pourrait être supérieur à 50 % du déficit d'exploitation.

Prog. 15

EXTRAIT du procès-verbal de la séance du CONSEIL municipal de Montréal, tenue le 11 août 1975.

8372.- L'article 62 de l'ordre du jour étant lu pour prendre en délibération le rapport suivant du Comité exécutif:

"LE COMITE EXECUTIF

recommande, conformément au rapport ci-joint du directeur du service de l'habitation et de l'urbanisme,

1. - d'approuver en principe le programme général de logements à loyer modique intitulé "Programmation spéciale - 1975", annexé au dossier et identifié par le greffier;

2. - de demander à la Société d'habitation du Québec

a) de se substituer à la ville de Montréal pour la préparation et la réalisation de ce programme;

b) de mandater l'Office municipal d'habitation de Montréal à titre de fondé de pouvoir pour la préparation et la réalisation de ce programme et de lui confier l'administration des projets réalisés;

3. - d'autoriser l'Office municipal d'habitation de Montréal à accepter un mandat de la Société d'habitation du Québec pour la préparation, la réalisation et la gestion des projets prévus dans ce programme;

4. - d'autoriser le directeur du service de l'habitation et de l'urbanisme à préparer pour l'Office municipal d'habitation de Montréal les divers programmes de logements compris dans le programme autorisé ainsi que les documents techniques requis pour soumission à l'approbation du Conseil de la ville et à l'adoption de la Société d'habitation du Québec;

5. - de conclure avec la Société d'habitation du Québec et l'Office municipal d'habitation de Montréal une convention prévoyant le versement par la ville à l'Office d'une subvention de 10% du déficit d'exploitation des immeubles d'habitation réalisés dans le cadre de ce programme, la durée de cette convention ne devant pas excéder 50 années;

6. - de louer à la Société d'habitation du Québec, par bail emphytéotique, les terrains requis pour la réalisation de ce programme, selon des modalités qui seront déterminées pour chaque projet.

[redacted]

Proposé par le conseiller Lamarre,
Appuyé par le conseiller Niding,

D'adopter ledit rapport.

Et, un débat s'engageant,

Proposé par le conseiller G. Roy,
Appuyé par les conseillers Sigouin et Hanigan,

De modifier le rapport du comité exécutif présentement devant le conseil en y retranchant le projet "De Salaberry" du programme général de logements à loyer modique intitulé "Programmation spéciale - 1975", et de retourner en conséquence ce projet au comité exécutif pour plus ample étude.

Et, un débat s'engageant et ladite motion étant mise aux voix, elle est adoptée.

La motion des conseillers Lamarre et Niding à l'effet d'adopter le rapport du comité exécutif, tel qu'il a été modifié, étant alors mise aux voix, elle est adoptée et il est

RESOLU: en conséquence.

[redacted]

Sec. adm. 5
Vér. 5
Compt. 6 & app.
D. des F. 5
T.P. 6
H. & U. 6
Com. mun.
Avocats 9
Imm. 6
C. & I. 6

Org. 3058
E.i. 3309

SHQ - PROPRIÉTAIRE

MUNICIPALITÉ : OUTREMONT

Notre référence : 555-06-3309

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DÉFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée ce 20e jour du mois de février mille neuf cent quatre-vingt -dix-huit.

ENTRE

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Guy Pelletier, directeur de l'Habitation Sociale, Bureau de Montréal, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décret numéro 1505-97 du 26 novembre 1997), et ci-après appelée :

"LA SOCIÉTÉ"

ET

La Corporation municipale d'Outremont, corps politique dûment constitué, ici représentée par Jérome Unterberg, Maire et Mario Gerbeau, Greffier dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 12 janvier 1998 et ci-après appelée :

"LA MUNICIPALITÉ"

ET

L'office municipal d'habitation d'Outremont dûment constitué, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représenté par Claude Piquette, Président et Marcel Routhier, Trésorier dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 16 décembre 1997 ci-après appelé :

"L'OFFICE"

[redacted]

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit :

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 520-92 et ses modifications, à réaliser un ensemble d'habitations de logements dans la municipalité d'Outremont et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la municipalité et l'office concernés;

ATTENDU QUE la municipalité :

a) s'est engagée, par une résolution datée du 12 janvier 1998 à participer jusqu'à concurrence de 10 % aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisée l'office à administrer l'ensemble d'habitations réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'office municipal d'habitation, par une résolution datée du 16 décembre 1997, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitations pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la municipalité pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c.S-8, r.3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitations réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 92-083 en date du 9 juin 1992, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit :

1. **Définitions**

À moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient :

a) "Loi" : La Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8);

b) "déficit d'exploitation" : La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération;

[redacted]

c) "revenus bruts" : Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné;

d) "coûts d'opération" : Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique" : Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982 et des modifications subséquentes), ne lui permet pas de louer un logement correspondant à ses besoins;

f) "année financière" : L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement;

g) "immeuble" : Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses;

h) tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. <u>Désignation civique et cadastrale de l'immeuble</u>

a) l'immeuble, objet des présentes, comprend logements et est situé dans la municipalité d'Outremont, au numéro civique : 595 de l'avenue Bloomfield.

b) cet immeuble est connu et désigné comme :

1. la partie privative connue et désignée comme étant le lot numéro **CINQ** de la subdivision du lot originaire numéro **SIX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-HUIT (6788-5)** au cadastre officiel de la Municipalité de la Paroisse de Montréal, circonscription foncière de Montréal; et

[redacted]

2. la partie privative connue et désignée comme étant le lot numéro **SIX** de la subdivision du lot originaire numéro **SIX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-HUIT (6788-6)** au cadastre officiel de la Municipalité de la Paroisse de Montréal, circonscription foncière de Montréal;

3. Le mandat

La Société confie à l'office le mandat d'administrer, pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitations décrits ci-haut et dont elle est propriétaire.

4. Éligibilité et priorité de location

L'office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la Loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la municipalité et l'office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

[redacted]

9. <u>Vérification du revenu et de la composition de la famille</u>

L'office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. <u>Budgets et états financiers</u>

a) Au plus tard trois mois avant le début de chaque année financière, l'office doit transmettre à la Société, pour approbation, un budget distinct pour le présent ensemble d'habitations, budget qui aura préalablement été approuvé par la municipalité. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'office et la municipalité qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'office pour les fins des présentes.

Si l'office administre d'autres ensembles d'habitations lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitations; si l'office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitations avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la municipalité est impliquée dans ces programmes.

b) L'office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget doit être spécifiquement autorisée et par la municipalité et par la Société. La municipalité s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la municipalité le plus tôt possible.

c) L'office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitations qu'il administre.

[redacted]

d) L'office transmettra à la Société et à la municipalité trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'office soumettra à la Société et à la municipalité, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'office et si l'office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitations lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la municipalité aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder :

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. <u>Administration</u>

L'office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitations conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le

[redacted]

maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitations dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitations doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La municipalité fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'ensemble d'habitations.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'office pour une année, sera effectué par la Société et la municipalité après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'office en disposera suivant les instructions de la Société.

[redacted]

17. Évaluation municipale et taxation de l'immeuble

L'office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la municipalité concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignements en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la municipalité et l'office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la municipalité et l'office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'ensemble d'habitations aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la municipalité pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'office relatifs à l'ensemble d'habitations.

L'office fournira à la Société et la municipalité copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la municipalité toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

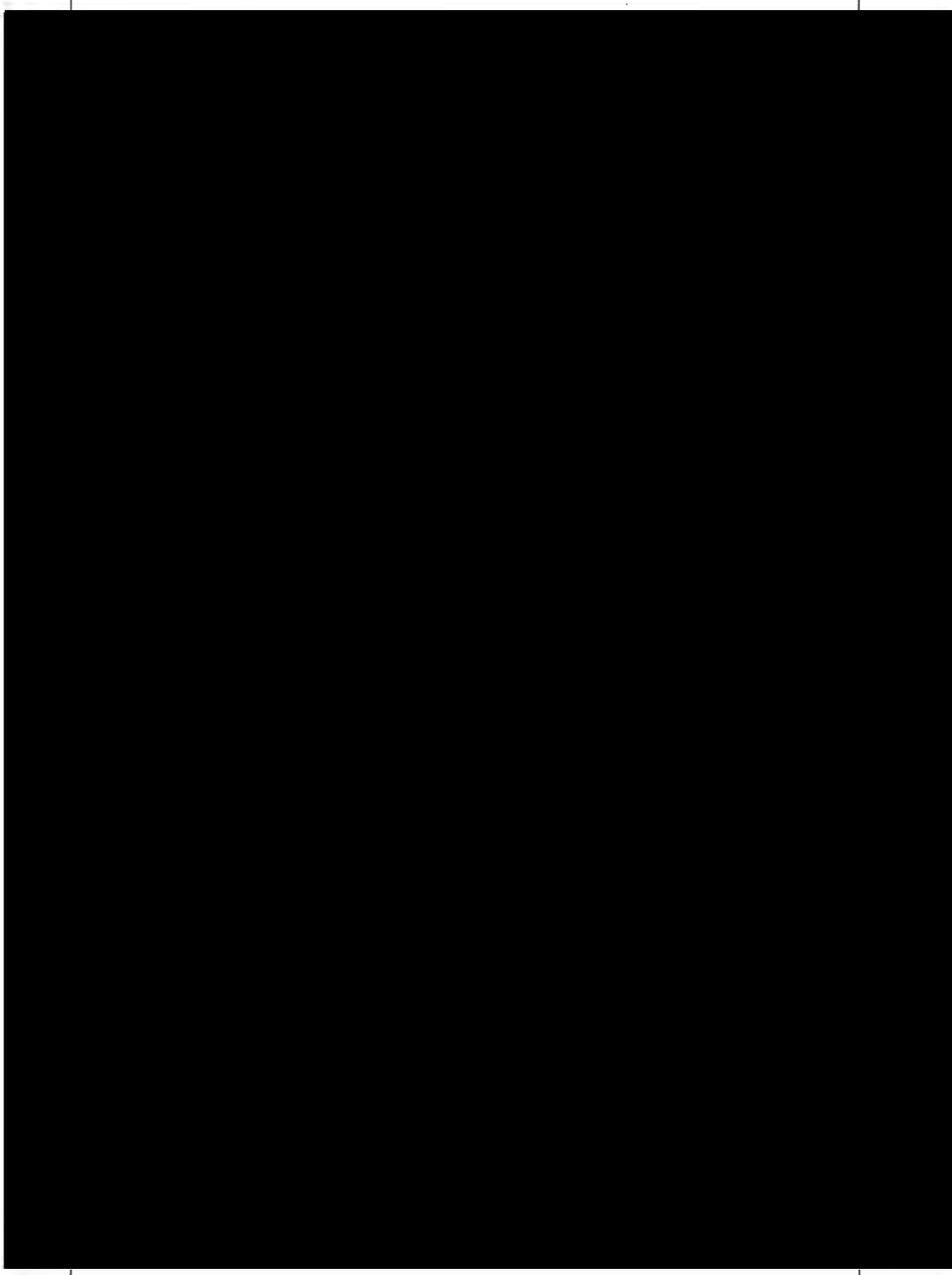
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La municipalité doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'office et la Société s'engage à faire rapport à la municipalité après vérification.

20. Conservation des documents

L'office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation conformément aux exigences du recueil des délais de conservation transmis par la Société.

[redacted]



21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la municipalité, sur avis préalable de trois mois donné à la Société et à l'office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la municipalité est augmenté par une modification à la loi ou aux règlements de la Société.

22. Défaut de l'office

Sur défauts de l'office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur un avis donné à la municipalité et à l'office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'office et à la municipalité de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement :

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'office toute décision que l'office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'office s'engage à ne pas agir, pour les décision qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

[redacted]

Office municipal d'habitation d'Outremont

273-9434

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION TENU LE 16 DÉCEMBRE 1997

IL EST PROPOSÉ PAR STÉPHANE HARBOUR, APPUYÉ PAR LUDGER BEAUREGARD: D'AUTORISER MM. CLAUDE PIQUETTE, PRÉSIDENT, ET MARCEL ROUTHIER, SECRÉTAIRE-TRÉSORIER, À SIGNER AU NOM DE L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION D'OUTREMONT LES DOCUMENTS ADMINISTRATIFS DU DEUXIÈME H.L.M. DESTINÉS À LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ.

[redacted]

Outremont

Extrait DU PROCÈS-VERBAL de la séance ordinaire du conseil de la ville d'Outremont tenue le 12 janvier 1998 à 20h10 à la salle des délibérations du conseil de la Ville d'Outremont située au 530, avenue Davaar à Outremont en partie sous la présidence de son honneur le maire, monsieur JÉRÔME UNTERBERG, et en partie sous la présidence du maire suppléant, monsieur DONAL ARCHAMBAULT, et à laquelle les personnes suivantes étaient présentes :

Stéphane Harbour ;
Yolaine Nobrega Laberge ;
Yvette Lafleur ;
Sydney H. Pfeiffer ;
Claude B. Piquette ;
Louis Robitaille ;
Marie-Monique Rompré.

---

8 - conclusion d'un contrat d'exploitation avec la Société d'habitation du Québec ayant pour objet l'exploitation de la nouvelle habitation à loyer modique (HLM) située au 585, avenue Bloomfield

ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec (SHQ) a été autorisée par le gouvernement à réaliser un ensemble d'habitations à loyer modique aux étages supérieurs de l'immeuble situé au 1180, avenue Bernard (585, avenue Bloomfield) à Outremont et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la municipalité et l'Office municipal d'habitation d'Outremont (OMHO) ;

ATTENDU QU' en vertu du sous-paragraphe 3° du paragraphe 1° de l'article 28 de la Loi sur les cités et villes (L.R.Q., chapitre C-19), la municipalité peut contracter, transiger, s'obliger et obliger les autres envers elle dans les limites de ses attributions ;

ATTENDU QU' il y a lieu de conclure avec la SHQ et l'OMHO un contrat d'exploitation des habitations à loyer modique situées au 585, avenue Bloomfield à Outremont.

981-01-10 Il est proposé par monsieur le conseiller Claude-B. Piquette, appuyé par monsieur le conseiller Stéphane Harbour :

DE CONCLURE avec la Société d'habitation du Québec et l'Office municipal d'habitation d'Outremont le contrat d'exploitation d'habitations à loyer modique située au 585, avenue Bloomfield dont copie est jointe à la présente résolution (document 97-539) ;

D'AUTORISER le maire et le greffier à signer, pour et au nom de la municipalité, ledit contrat.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ.

COPIE VIDIMÉE le 9 février 1998

[redacted]

Mario Gerbeau, *o.m.a.*
Greffier de la municipalité

ORG 3058

Ei 2167

Ei 1382

14 AOUT 1984

442

SHQ - PROPRIETAIRE

VILLE DE MONTREAL: NO: (O.M.H.M.) 415 St-Germain

N/D: 555-06-65260-145

CONTRAT D'EXPLOITATION ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce deuxième jour du mois de août mil neuf cent quatre-vingt-quatre

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 11 mai 19 83 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal ---------- , corporation municipale dûment constituée, ici représentée par Jean Drapeau et par Maurice Brunet , respectivement maire et greffier , dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 21 septembre 1981 et ci-après appelée:

"LA VILLE"

APPROUVE PAR:

Date:

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal ----------
---------- , corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Daoust et par Pierre Verschelden respectivement directeur général et secrétaire , dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 19 mai 19 83 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1687-79 à réaliser un ensemble d'habitation de 27 logements dans la Ville de Montréal ---------- et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 21 septembre 1981 , à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 19 mai 1983 , a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

.../3

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 771-83 en date du 21 septembre 1983 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

APPROUVE PAR:

Date:

.../4

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 27 logements et est situé dans la Ville de Montréal

---------- au(x) numéro(s)

civique(s) 3253, 3255, 3257, 3259 Adam
3215, 3217, 3219, 3221, 3223 Adam
1805, 1807, 1809, 1825, 1827 Davidson

b) Cet immeuble est connu et désigné comme:

les lots 23-386 à 23-389 incl.
P50-19, P50-20, P50-21,
50-108, 50-109, P50-110

des plan et Livre de Renvoi officiels du Cadastre du village de Hochelaga.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille.

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

.../7

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et à la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

APPROUVE PAR:

Date:

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. <u>Identification des coûts d'opération</u>

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas exéder:

.../9

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclammations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

APPROUVE PAR:

Date:

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

.../11

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

APPROUVE PAR:

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

Date:

21. Entrée en vigeur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigeur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

APPROUVE PAR:

Date:

SIGNEE A QUEBEC CE 24e JOUR DE Septembre 19 84

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

SIGNEE A Montréal, CE dixième (10e)

JOUR DE octobre 19 84

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE septième

JOUR DE août 19 84

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL
MAR 24 1983
DIRECTION

EXTRAIT du procès-verbal de la séance du CONSEIL municipal de Montréal, tenue le 21 septembre 1981.

81 06139.- L'article 55 de l'ordre du jour étant lu pour prendre en délibération le rapport suivant du Comité exécutif:

" LE COMITÉ EXÉCUTIF

recommande, conformément au rapport ci-joint du directeur de la Commission d'initiative et de développement économiques de Montréal,

1.- d'approuver le programme de logements à loyer modique "Saint-Germain - 852" décrit dans le document préparé à cette fin par la Commission d'initiative et de développement économiques de Montréal;

2.- d'autoriser le directeur de la Commission d'initiative et de développement économiques de Montréal à soumettre à la Société d'habitation du Québec et aux autorités compétentes la présente résolution ainsi que le document décrivant ce programme afin d'obtenir les ratifications et autorisations requises conformément à la loi et aux règlements de la Société d'habitation du Québec;

3.- de demander à la Société d'habitation du Québec:

a) de se substituer à la Ville de Montréal pour la préparation et la réalisation de ce programme;

b) de mandater l'Office municipal d'habitation de Montréal à titre de fondé de pouvoir pour la préparation et la réalisation de ce programme et de lui confier l'administration du projet réalisé dans le cadre de ce programme;

4.- d'autoriser l'Office municipal d'habitation de Montréal à accepter un mandat de la Société d'habitation du Québec pour la préparation et la réalisation du programme de même que pour la gestion du projet une fois réalisé;

5.- d'autoriser le directeur de la Commission d'initiative et de développement économiques de Montréal à préparer pour l'Office municipal d'habitation de Montréal les documents techniques nécessaires à l'approbation du programme par la Société d'habitation du Québec et à la réalisation par ledit Office;

6.- de conclure avec la Société d'habitation du Québec et l'Office municipal d'habitation de Montréal une convention prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de 10% du déficit d'exploitation de l'immeuble réalisé dans le cadre de ce programme, la durée de cette convention ne devant pas excéder cinquante années, et d'autoriser le maire et le greffier à signer cette convention au nom de la Ville;

.../2

7.- d'aliéner à la Société d'habitation du Québec, par bail emphytéotique, les terrains requis pour la réalisation de ce programme.

[redacted]

Greffier de la Ville.

Montréal, le 15 septembre 1981."

Proposé par le conseiller Lorange,
Appuyé par le conseiller Lamarre,

D'adopter ledit rapport.

Cette motion étant mise aux voix, elle est adoptée et il est

RESOLU: en conséquence.

[redacted]

Greffier de la Ville.

Sec. adm. 2
Vér. 2
Compt. 6
D. des F. 5
Prés. 2
C.I.D.E.M. 2
O.M.H.M. 6
Greffier & doss.
T.P. 6
Gest. imm. 6
Urb. 6
P. & I. 3
R.L. 6
Contrôleur 2
Revenu 3

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 19 mai 1983, au bureau de l'Office, 152, rue Notre-Dame Est, à 9 heures.

Selon le rapport du directeur du service de la construction en date du 17 mai 1983,

Il est proposé par monsieur René Charron
appuyé par monsieur Roger Bergeron
et RESOLU

a) d'accepter le mandat d'administrer, pour le compte de la Société d'habitation du Québec, les ensembles d'habitations mentionnés ci-dessous;

b) de demander à la Ville de Montréal et à la Société d'habitation du Québec d'accorder à l'Office municipal d'habitation de Montréal une subvention pour défrayer les déficits des coûts d'exploitation des programmes de logements à loyer modique ci-après mentionnés et de conclure en conséquence pour chacun de ces programmes une convention d'exploitation entre la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal;

c) d'autoriser messieurs Normand Daoust, directeur général et Pierre Verschelden, directeur du service de la construction, à signer ces conventions pour et au nom de l'Office municipal d'habitation de Montréal;

Programmation 1974

509 - Jarry

Programmation spéciale 1979

514 - De Pontbriand I
438 - Pierre Bernard
414 - Plateau Mont-Royal

.../2

Programmation 1979

516 - De l'Esplanade I
527 - De l'Esplanade II
517 - Des Carriers
312 - De Terrebonne
413 - Duquesne
515 - Gabriel Sagard
518 - Hélène Boullé
520 - De Fleurimont
521 - Isabella
415 - St-Germain
523 - De Pontbriand
524 - De La Mennais
417 - Emile Nelligan I
419 - Emile Nelligan II
441 - J. Ernest Paquin
522 - Bruchési

Programmation 1981

331 - Curé Vianney Savaria
332 - Notre-Dame-de-Grâce

Copie certifiée conforme
ce 1 AOÛT 84

[redacted]

Pierre Verschelden
Secrétaire

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL D'UNE ASSEMBLÉE DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Résolution numéro 771-83
Assemblée du 21 septembre 1983

SOCIÉTÉ D'HABITATION MONTRÉAL
SEP 29 14 08 83

Ville de Montréal - Programme d'habitation - "Habitations Saint-Germain" - Article 93, paragraphe a) - Adoption et mandat à l'Office municipal d'habitation de Montréal - Programmation 1979 -
Dossier numéro 555-06-6546-145 -

ATTENDU que la Société a, par l'arrêté en conseil 1687-79 du 13 juin 1979, modifié par les décrets 2883-80 du 17 septembre 1980, 3095-81 du 11 novembre 1981 et 2462-82 du 27 octobre 1982 été autorisée, par règlement, à se substituer à la ville de Montréal dans la préparation de programmes d'habitation ayant pour fins de mettre dans cette ville des logements à la disposition de personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique;

ATTENDU que la ville de Montréal a demandé à la Société de confier à l'Office municipal d'habitation de Montréal un mandat pour la préparation et la réalisation des programmes d'habitation inscrits à la programmation de la Société pour l'année 1979 en matière d'habitation, pour le territoire de la ville de Montréal;

ATTENDU que la Société a confié à la ville de Montréal, le mandat de réaliser ses programmes d'habitation inscrits à sa programmation pour l'année 1979 et les années antérieures non réalisés pour le terrritoire de la ville de Montréal (Décret 759-81 du 11 mars 1981);

ATTENDU que la ville de Montréal a, par sa résolution 81 06139 du 21 septembre 1981 adopté un programme d'habitation connu sous le nom de "Habitations Saint-Germain", et soumis ce programme à la Société pour ratification;

ATTENDU que le coût de réalisation de ce programme est estimé à 1 283 100, déduction faite d'une somme de 128 615,00 $ assumée par la ville de Montréal, soit 47 522,00 $ par logement en regard d'un PML fixé à 47 522,00 $ et d'une valeur d'emprunt établie à 48 481,00 $;

ATTENDU que les ensembles d'habitation réalisés par la Société ou en son nom doivent demeurer dans les normes de la sobriété;

IL EST RÉSOLU ce qui suit:

LA SOCIÉTÉ:

1.- se substitue à la ville de Montréal pour la réalisation du programme d'habitation adopté par sa résolution 81 06139 du 21 septembre 1981 connu sous le nom de "Habitations Saint-Germain", ayant pour fins la construction de 27 logements pour familles à faible revenu ou à revenu modique comportant 3 logements pour personnes handicapées, dont le coût total de réalisation est estimé à 1 283 100,00 $, soit 47 522,00 $ par logement, déduction faite d'une somme de 128 615,00 $ assumée par la ville de Montréal;

2.- ratifie et adopte ledit programme;

3.- ratifie le choix de la plus basse soumission conforme, soit celle de "La Cie de Construction Edilbec Inc." et la signature par l'Office municipal d'habitation de Montréal en sa qualité de mandataire de la Société d'un contrat de construction avec ladite compagnie pour le prix forfaitaire de sa soumission, soit 1 092 987,00 $;

4.- accepte de signer avec la ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal une convention d'exploitation par laquelle la ville s'engage à contribuer jusqu'à concurrence de 10% du déficit d'exploitation des immeubles réalisés par la Société dans le cadre de ce programme, la Société assumant l'autre 90%. La durée de cette convention ne pourra excéder 50 années, la date effective du commencement des contributions devant être établie par la Société;

5.- indique à la ville et à l'Office municipal d'habitation de Montréal que tout ensemble d'habitation doit respecter les normes de la sobriété et que le traitement de l'ensemble d'habitation en titre doit être considéré comme un cas exceptionnel.

27 SEP. 1983
Date

[redacted]

Me Jean-Luc Lesage, Secrétaire

Distribution

Org. 3058
E. i. 1050

317

CONVENTION D'EXPLOITATION (Amendements)

Convention signée en quatre copies le 7ième jour du mois de septembre mil neuf cent soixante-treize, modifiant la convention d'exploitation signée le 3/9 jour du mois de avril mil neuf cent soixante-douze

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Léopold Rogers et Monsieur Jean-Luc Lesage, dûment autorisés en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 5 juin 1973 et portant le numéro 6649

- et -

La corporation municipale de la ville de Montréal ici représentée et agissant par Monsieur Jean Drapeau et Monsieur Marc Boyer, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite corporation en date du 9 août 1973 et portant le numéro 6924.

- et -

L'Office municipal de Montréal corporation constituée en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ici représentée et agissant par Monsieur Guy R. Legault et Monsieur Fernand Denis, dûment autorisés en vertu d'une résolution dudit office en date du 6 juillet 1973 et portant le numéro 764

Lesquels déclarent ce qui suit:

DECLARATIONS

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec, la corporation municipale de la ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal ont signé le 28 avril 1970 une convention relative à l'exploitation des immeubles d'habitation construits dans le cadre du programme d'habitation de la corporation municipale de la ville de Montréal connu sous le nom de "Canal Lachine II" adopté par le règlement numéro 3936 en date du 28 décembre 1967 de ladite corporation municipale;

(modifié par son règlement numéro 4139 du 30 septembre 1970)

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier ladite convention;

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a, par l'arrêté en conseil numéro 574-73 du 21 février 1973, été autorisée, en autant que nécessaire, à modifier ladite convention;

Ces déclarations faites, les parties conviennent ce qui suit:

CONVENTIONS

1.- Le paragraphe a) de l'article 10, "BILANS ET ETATS FINANCIERS" de ladite convention, est remplacé par le suivant:

"a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité".

2.- L'article 12 "SUBVENTION A L'EXPLOITATION" est remplacé par le suivant:

"13. La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société".

En foi de quoi, les parties ont signé:

A Québec ce septième (7ième)
jour de septembre 1973

[redacted]

A Montréal ce 17ième
jour de août 19 73

La Ville de Montréal

[redacted]

jour de juillet 19 73

L'Office municipal d'habitation de

[redacted]

EXTRAIT du procès-verbal de la séance du CONSEIL municipal

de Montréal, tenue le 9 août 1973.

6924.- L'article 52 de l'ordre du jour étant lu pour prendre en délibération le rapport suivant du Comité exécutif:

" ATTENDU que la Société d'Habitation du Québec a décidé de modifier le contrat-type des conventions d'exploitation des programmes de logements à loyer modique relatives au versement de subventions à l'Office Municipal d'Habitation de Montréal par la ville de Montréal et la Société d'Habitation du Québec. En vertu de ces changements

1.- l'Office transmettrait dorénavant son budget d'exploitation à ladite Société pour approbation trois mois avant le début d'une année financière au lieu du délai de deux mois actuellement en vigueur;

2.- la Société commencerait à verser les subventions à une date qui coïnciderait avec celle de l'ajustement des intérêts à l'occasion de la fermeture du prêt plutôt qu'à une date incertaine comme elle le fait actuellement et qui doit être fixée dans chaque cas.

LE COMITE EXECUTIF

soumet les 25 projets de modifications aux conventions d'exploitation ci-dessous préparés en fonction des amendements apportés par la Société:

Ilots St-Martin,
Thomas Chapais
Dupéré
Emile Journault
Trinitaires
Pépinière Municipale
Boyce Viau
St-André
St-Rémi Delinelle
St-Sulpice
Workman Delisle A
De l'Encan
Workman Notre-Dame
Richmond
Quesnel Coursol II
Des Erables
Dublin Fortune
Messier
Cartier Chabot
Canning
St-Michel Nord
De La Vérendrye
Meunier Tolhurst
André Grasset
Rosemont.

VU les rapports faits à ce sujet par le service de l'habitation et de l'urbanisme, VOTRE COMITE recommande

a) d'approuver ces projets de modifications;

b) d'autoriser le maire et le greffier à les signer au nom de la Ville.

[redacted]

Montréal, le 31 juillet 19[redacted]

Sur la proposition du conseiller Lynch-Staunton,
Appuyée par les conseillers Niding, Labelle, Drapeau
et Lamarre, il est

RESOLU: d'adopter ledit rapport.

Sec. Adm. 5
Vér. 5
Compt. 6
D. des F. 5
H. & U. 55
Greffier 55et doss.

(Certifié)

[redacted]

Greffier adjoint de la Ville.

QC II

017-R-31

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies ce vingt-quatrième jour d'avril 1972.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Jacques Bernier
et par M. Léopold Rogers
dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 1971 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par Me Marc Boyer respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 7 mars 1972 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président, autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 16 février 1972 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 3956 du 22 décembre 1969 (modifié par son règlement numéro 4159 du 30 septembre 1970 (a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre soixante-quinze (75) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 2647 du 18 février 1970 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 851 du 4 mars 1970 ;

4.- ATTENDU que l'Office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro 436 du 16 février 1972 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

. . .

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2759 du 4 août 1971, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend soixante-quinze (75) logements situés dans la municipalité de Montréal à l'angle sud-ouest des rues St-Antoine et ~~Canning~~ ~~et comprend les immeubles suivants: savoir:~~ Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Jean-Luc [illegible] en date du 24 septembre 1971 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2254810 et dans un acte de prêt passé devant Me André Poirier en date du 8 juin 1971 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2287502.

. . . /3

. . .

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront changer aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de le Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière de l'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus ne s'applique.

Signé à te-Foy ce vingt-quatrième

jour de avril 19 72

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

Signé à Montréal ce quinzième

jour de mars 19 72

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt-troisième

jour de mars 19 72

L'Office municipal d'habitation de Montréal

[redacted]

017-A-20

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL D'UNE ASSEMBLEE DE LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

Résolution numéro 6643

Assemblée en date du 5 juin 1973

Autorisation de signer - Actes notariés et sous seing privé -

IL EST RESOLU ce qui suit:

A) QUE monsieur Jacques Bernier, président, monsieur Claude Langlois, vice-président, monsieur Léopold Rogers ou monsieur André Dauphin, membres, soit autorisé à signer, pour et au nom de la Société, tout acte notarié;

B) QUE monsieur Jacques Bernier, président, monsieur Claude Langlois, vice-président, monsieur Léopold Rogers ou monsieur André Dauphin, membres, conjointement avec Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, ou en son absence, un autre membre soient autorisés à signer, pour et au nom de la Société, tout acte sous seing privé.

[redacted]

Résolution 764

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office Municipal d'Habitation de Montréal tenue le 6 juillet 1973 aux bureaux de l'Office (salle 242) à 9 heures 30.

ATTENDU QUE des conventions d'exploitation prévoyant le paiement de subventions au déficit d'exploitation de l'Office Municipal d'Habitation de Montréal ont été signées par la Ville de Montréal, la Société d'Habitation du Québec et l'Office Municipal d'Habitation de Montréal pour les programmes de logements à loyer modique suivants: Ilots St-Martin, Thomas-Chapais, Parc Dupéré, Emile-Journault, Des Trinitaires, La Pépinière, Boyce-Viau, St-André, St-Rémi-Delinelle, St-Sulpice, Workman-Delisle "A", Parc De l'Encan, Workman-Notre-Dame, Richmond, Quesnel-Coursol II, Des Erables, Dublin-Fortune, Messier, Cartier-Chabot, Canning, St-Michel-Nord, De La Vérendrye, Meunier-Tolhurst, André Grasset et Rosemont;

ATTENDU QUE des modifications au contrat-type ont été apportées par la Société d'Habitation du Québec, en vertu de sa résolution numéro 6037 en date du 28 novembre 1972;

LE SECRETAIRE soumet à l'assemblée des projets d'amendements aux conventions d'exploitation qui ont été signées pour les programmes de logements à loyer modique ci-dessus mentionnés;

Il est proposé par Monsieur Fernand Denis

appuyé par Monsieur Jacques Filion

et RESOLU

1- d'approuver les modifications apportées par la Société d'Habitation du Québec, aux conventions d'exploitation des programmes de logements à loyer modique suivants: Ilots St-Martin, Thomas-Chapais, Parc Dupéré, Emile-Journault, Des Trinitaires, La Pépinière, Boyce-Viau, St-André, St-Rémi-Delinelle, St-Sulpice, Workman-Delisle "A", Parc De l'Encan, Workman-Notre-Dame, Richmond, Quesnel-Coursol II, Des Erables, Dublin-Fortune, Messier, Cartier-Chabot, Canning, St-Michel-Nord, De La Vérendrye, Meunier-Tolhurst, André Grasset et Rosemont;

...../2

2....

2- d'autoriser deux des trois personnes suivantes: MM. Guy R. Legault, Président, Jacques Filion, Vice-Président et Fernand Denis, Trésorier, à signer les projets d'amendements, pour et au nom de l'Office Municipal d'Habitation de Montréal.

Copie certifiée conforme
ce 13 juillet 1973

[redacted]

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL D'UNE ASSEMBLEE DE LA

SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

RECU
CABINET DU GREFFIER DE
LA CITE DE MONTREAL
SEP 8 10 50 '72
RECEIVED
CITY CLERK'S OFFICE
CITY OF MONTREAL

Extrait de la résolution numéro 5508
Assemblée du 16 juin 1972

Date du commencement de la contribution de la Société aux déficits d'exploitation de certains O.M.H. (75%)

ATTENDU qu'en vertu de l'article 13 de la convention d'exploitation signée entre la Société, les municipalités et les offices municipaux d'habitation, prévoyant le paiement par la Société de subventions dans une proportion de 75% du déficit annuel d'exploitation des projets municipaux, la date du commencement de la contribution de la Société doit être fixée par résolution, après entente avec la municipalité;

ATTENDU que la politique administrative suivie par la Société veut que la date de commencement de cette contribution coincide avec la date d'ajustement des intérêts des prêts consentis à l'office municipal d'habitation afin que la participation de la Société au déficit d'exploitation s'étende à la durée complète d'une hypothèque;

IL EST RESOLU ce qui suit:

La Société approuve comme date de commencement des contributions au déficit d'exploitation des projets municipaux ci-après indiqués, la date apparaissant en regard de chacun de ces projets.

Office municipal d'habitation	Nom du projet	Date de commencement de la contribution
Montréal	155-06-656-019 Quesnel Courcol II	1/11/71

6 septembre 1972
Date

[redacted]

Distribution

Org 3058
E.I. 1228

195-06 [illegible]

328

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. André Dauphin, membre et par Me Jean-Luc Lesage, secrétaire dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 18 février 1975 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par M. Marc Boyer respectivement Maire et Greffier de la Ville et autorisés aux présentes par une résolution en date du 31 juillet 19 74 (ci-après appelée "la ville").

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président autorisées aux présentes en vertu d'une résolution en date du 26 mars 19 75 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par son règlement numéro 4631 du 22 juin 1973 (modifié par son règlement numéro 4788 du 31 juillet 1974) a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre quatre-vingt-dix-sept (97) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 6765 du 16 juillet 1973;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 2873-73 du 1er août 1973;

4.- ATTENDU que l'office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'office, par sa résolution numéro du 26 mars 19 75 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2873-73 du 1er août 19 73, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend logements situés dans la municipalité de ~~et comprend les immeubles suivants~~ savoir: -

plusieurs emplacements situés dans le territoire circonscrit au nord par le Canal Lachine; au sud et à l'est par les voies ferrées du Canadien National; à l'ouest par l'avenue Atwater. Les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de prêt passé devant Me Yvon Delorme, notaire, et dont copie sera enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal incessamment.

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront charger aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente convention.

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la comporition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois mois avant le début d'une année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation son budget, lequel aura été préalablement approuvé par la municipalité.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la Ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la municipalité s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la municipalité conformément à l'article 30 du règlement numéro 2 de la Société, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La date du début de telles subventions coincidera avec la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustés après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière dell'Office.

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation inscrite au rôle d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus-ne s'applique.

Signé à Québec ce huitième

jour de mai 19 75

[redacted]

Signé à Montréal ce 10 e

jour de avril 1975.

[redacted]

Signé à Montréal ce vingt-sixième

jour de mars 1975.

L'Office municipal d'habitation de

[redacted]

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office Municipal d'Habitation de Montréal tenue le 26 mars 1975 au service de l'Habitation et de l'Urbanisme (salle 201) à 15 heures.

Il est proposé par Monsieur Jacques Filion

appuyé par Madame Aline Daigneault

et RESOLU

1- de demander à la Ville de Montréal et à la Société d'Habitation du Québec, aux termes des articles 58 paragraphe d) et 59 de la Loi de la Société d'Habitation du Québec, d'accorder une subvention pour défrayer les déficits des coûts d'exploitation des programmes de logements à loyer modique De Châteauguay et Morgan-Lafontaine;

2- de demander à la Ville de Montréal et à la Société d'Habitation du Québec de conclure une convention d'exploitation, telle que prévue aux articles 58 paragraphe d) et 59 de la Loi de la Société d'Habitation du Québec pour les programmes de logements à loyer modique De Châteauguay et Morgan-Lafontaine;

3- d'autoriser deux des trois personnes suivantes: Messieurs Guy R. Legault, Président, Jacques Filion, Vice-Président et Fernand Denis, Trésorier, à signer les conventions pour et au nom de l'Office Municipal d'Habitation de Montréal

Copie certifiée conforme
ce 1er avril 1975.

[redacted]

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION · DE MONTREAL ·

78

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL D'UNE ASSEMBLEE DE LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

Assemblée du 18 février 1975
Résolution numéro 8188

Autorisation de signer – Actes notariés et sous seing privé

IL EST RESOLU ce qui suit:

A) QUE monsieur Jacques Bernier, président, monsieur André Dauphin, monsieur Conrad Hébert, monsieur Jean Lemieux ou monsieur Christian Balizet, membres, soit autorisé à signer, pour et au nom de la Société, tout acte notarié;

B) QUE monsieur Jacques Bernier, président, monsieur André Dauphin, monsieur Conrad Hébert, monsieur Jean Lemieux ou monsieur Christian Balizet, membres, conjointement avec Me Jean-Luc Lesage, secrétaire, ou en son absence, un autre membre, soient autorisés à signer, pour et au nom de la Société, tout acte sous seing privé;

C) La présente résolution remplace les résolutions numéro 3498 en date du 23 novembre 1970, 4157 en date du 25 mai 1971, 4380 en date du 3 août 1971, 6643 en date du 5 juin 1973, 7495 en date du 22 avril 1974 et 7671 en date du 17 juillet 1974.

8 mai 1975
Date

[redacted]
Me JEAN-LUC LESAGE, secrétaire.

Distribution

7022-777-1
Com - Chateauguay 78

EXTRAIT du procès-verbal de la séance du CONSEIL municipal de Montréal, tenue le 31 juillet 1974.

8261.- L'article 43 de l'ordre du jour étant lu pour prendre en délibération le rapport suivant du Comité exécutif:

"LE COMITE EXECUTIF

recommande, conformément au rapport ci-joint du directeur du service de l'habitation et de l'urbanisme,

1.- de confier à l'Office Municipal d'Habitation de Montréal la réalisation et l'administration du programme de logements à loyer modique "De Châteauguay-777", notamment la construction des habitations et leur aménagement;

2.- d'autoriser à ces fins l'Office Municipal à

a) emprunter, sur hypothèques, de la Société d'Habitation du Québec, un montant ne dépassant pas 95% du coût final de réalisation du programme;

b) consentir des dépenses de $3,552,375 et $84,500, ces sommes représentant respectivement le coût estimatif de réalisation du programme et celui des travaux contingents;

3.- de prêter à l'Office Municipal, sans intérêt, pour une période de 50 ans, la balance de 5% du coût de réalisation de ce programme, à la condition que le prêt ci-dessus prévu ait été consenti par la Société d'Habitation du Québec, et d'imputer cette somme sur l'emprunt autorisé par le règlement 4078;

4.- d'autoriser également l'Office Municipal d'Habitation à faire des emprunts temporaires:

a) aux fins de couvrir les dépenses encourues pour l'administration et la construction du programme jusqu'à concurrence de 90% des montants des estimations progressives, déduction faite des versements que la Société d'Habitation du Québec aurait faits à ce chapitre de dépenses;

b) aux fins de couvrir les coûts d'ameublement, d'équipement et d'administration des logements et de l'Office pour une somme ne dépassant pas $177,020;

5.- de charger le directeur du service de l'habitation et de l'urbanisme d'obtenir de la Société d'Habitation du Québec et des autorités compétentes les ratifications et autorisations requises conformément à la loi;

6.- de conclure conjointement avec la Société d'Habitation du Québec et l'Office Municipal d'Habitation de Montréal une convention prévoyant le versement d'une subvention par la Société et la Ville à l'Office Municipal d'Habitation de Montréal, dans les proportions de 90% et 10% respectivement, pour défrayer le déficit d'exploitation des immeubles d'habitations réalisés dans le cadre de ce programme, la durée de cette convention ne devant pas excéder cinquante années et la date effective du commencement des contributions devant être établie à la date d'ajustement des intérêts qui aura été déterminée par la Société d'Habitation du Québec et d'autoriser le maire et le greffier à signer cette convention au nom de la Ville;

7.- d'ABROGER la résolution 6767 du conseil aux mêmes fins, en date du 22 mai 1973.

[redacted]

Sur la proposition du conseiller Lynch-Staunton,
Appuyée par les conseillers Laporte, Collette et Magnan, il est

RESOLU: d'adopter ledit rapport.

Sec. adm. 5	H. & U. 6
Vér. 5	Com. Mun.
Compt. 6 & app.	Imm. 6
D. des F. 5	Avocats 9
T.P. 6	P. & I. 6

[redacted]

452

SHQ - PRETEUR
VILLE: MONTRÉAL "Les Jardins Clairefontaine"
NOTRE DOSSIER: 165-06-6546-003

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DÉFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce vingtgième jour du mois de juillet
mil neuf cent quatre-vingt-quatre

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Messieurs Paul Angers et Jean-Luc Lesage, respectivement directeur général et secrétaire de la Société, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du et ci-après appelée

"LA SOCIÉTÉ"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal, numéro 8208383, en date du 14 décembre 1982 , ici représentée par messieurs Jean Drapeau et Guy Vanier , respectivement maire et greffier adjoint, et ci-après appelée

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969 , enregistrées sous le numéro 1465 , folio 33, en vertu de l'article

57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et par Pierre Verschelden dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit Office en date du 19 avril 84, et ci-après appelée

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1686-83 du 17 août 1983 à vendre à l'Office l'ensemble d'habitation connu sous le nom de "Les Jardins Clairefontaine" et à consentir à l'Office un prêt de 1 456 378,26 $;

ATTENDU QU'aux termes d'un acte reçu devant Me Yvon Delorme, notaire le 22 décembre 1983 et enregistré à Montréal le 25 janvier 1984 sous le numéro 3438837, la Société a vendu à l'Office l'immeuble ci-après désigné et lui a consenti un prêt hypothécaire de 1 456 378,26 $;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro82 083 83 , en date du 14 décembre 82 à participer jusqu'à concurrence de 10 %, aux déficits d'exploitation de cet ensemble d'habitation, exception faite de l'amortissement d'une somme de 219 885,89 $;

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro8208383, en date du 14 décembre 1982, a autorisé l'Office à administrer cet ensemble d'habitation;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 2301 du 19 avril 1984 , a accepté d'administrer cet ensemble d'habitation et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis:

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33;

ATTENTU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil numéro 1686-83, en date du 17 août 1983, ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation, et qui comprennent notamment:

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens mobiliers;
8. la rente emphytéotique.

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (décret numéro 142-84 du 18 janvier 1984), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe A du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins (R.R.Q. 1981, c. S-8, r-9).

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacement(s) sur lequel est ou sont érigée(s) une ou plusieurs bâtisse(s).

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. <u>Désignation de l'immeuble</u>

a) L'immeuble faisant l'objet des présentes comprend

logements situés dans la ville de Montréal au(x) numéro(s) civique(s):

3315 et 3325, boulevard de l'Assomption.

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

15-14-4, -5, -7 et -8 du cadastre de la paroisse de Longue-Pointe.

3. Dispositions particulières à l'immeuble

a) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé intégralement, en capital, intérêts, frais et accessoires, l'Office ne pourra, sans le consentement préalable de la Société et aux conditions déterminées par celle-ci, grever l'immeuble de d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à la signature de l'acte de prêt consenti par la Société. Tout défaut de se conformer à la présente clause donnera ouverture à l'application de l'article 22 des présentes.

b) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner l'immeuble sur lequel la Société a consenti un prêt, sans avoir obtenu l'autorisation préalable de la Société et aux conditions qu'elle déterminera alors.

c) Utilisation de l'immeuble

L'Office s'engage à n'utiliser l'immeuble qu'à des fins d'habitation à loyer modique au sens de la Loi et des Règlements sur la Société d'habitation du Québec.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut mentionné conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (décret numéro 142-84 du 18 janvier 1984). La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables par suite de modifications apportées au règlement précité.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera

l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a), de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société et des autres dépenses spécifiquement autorisées par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10 b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société.

L'Office ne pourra confier l'administration de l'immeuble à un tiers, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et améliorations

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant.

Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'immeuble doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 33 du Règlement sur l'Habitation et à partir de la date établie par la Société, en excluant toutefois la participation de la Ville sur la somme de 219 885,89 $.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Évaluation municipale et taxation de l'immeuble

L'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitaion.

L'Office fournira à la Société et à la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigés par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Clause spéciale

Nonobstant ce qui précède, il est convenu entre les parties que, si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été établis de façon définitive, les déboursés relatifs au paiement des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction de l'immeuble seront inclus dans les coûts d'opération.

22. Défaut

Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux ou en vertu de l'acte de prêt, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des

prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

L'Office aura le fardeau de la preuve de démontrer que la requête de la Société n'est pas bien fondée.

De plus, le défaut par l'Office de respecter toutes et chacune des conditions de la présente convention ou des obligations découlant de l'acte de prêt donnera le droit à la Société:

a) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus;

b) de refuser de payer toute subvention autrement payable en vertu de la présente convention;

c) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention.

23. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter du 1er janvier 1983 et que sa durée sera de 42½ ans.

SIGNEE A QUEBEC CE 20e JOUR DE Juillet 1984

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE septième (7e)

JOUR DE juin 1984

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 22ième

JOUR DE mai 1984

[redacted]

EXTRAIT du procès-verbal de la séance du CONSEIL municipal de

Montréal, tenue le 14 décembre 1982.

---

82 08383.-L'article 34 de l'ordre du jour étant lu pour prendre en délibération le rapport suivant du Comité exécutif:

LE COMITÉ EXÉCUTIF

recommande, conformément au directeur et commissaire général de la Commission d'initiative et de développement économiques de Montréal,

1.- d'approuver la conversion des "Jardins Claire-Fontaine" en projet de logements à loyer modique pour personnes âgées;

2.- d'autoriser l'Office Municipal d'Habitation de Montréal à acquérir de la Société d'Habitation du Québec les immeubles "Jardins Claire-Fontaine" situés aux numéros 3315 et 3325 boulevard de l'Assomption, Montréal, pour le prix de $ 1 456 378,26;

3.- d'autoriser l'Office Municipal d'Habitation de Montréal à affecter lesdits immeubles d'une hypothèque en faveur de la Société d'Habitation du Québec pour le montant de $ 1 456 378,26, remboursable sur une période de 42 ans et demi à compter du 1er janvier 1983; cette hypothèque comprenant une somme de $ 1 236 492,37 portant intérêt au taux de 7 3/4% l'an et une somme de $ 219 885,89 portant intérêt au taux de 10 1/2% l'an;

4.- de confier à l'Office Municipal d'Habitation de Montréal l'administration de ce programme de logements à loyer modique, conformément à sa résolution du 8 décembre 1980, portant le numéro 1710;

5.- de conclure avec la Société d'Habitation du Québec et l'Office Municipal d'Habitation de Montréal une convention prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de 10% du déficit d'exploitation du projet pour une période ne devant pas excéder 42 ans et demi; en excluant la participation de 10% de la Ville sur le service d'une dette effectuée par la Société d'Habitation du Québec dont le solde au 31 décembre 1982 est de $ 219 885,89; d'autoriser le Maire et le Greffier à signer cette convention au nom de la Ville;

6.- d'autoriser le président de l'Office Municipal d'Habitation de Montréal à soumettre à la Société d'Habitation du Québec et aux autorités compétentes la présente résolution afin d'obtenir les ratifications et autorisations requises conformément à la Loi et aux règlements de la Société d'Habitation du Québec;

7.- d'ABROGER la résolution 81 08400 du Conseil en date du 21 décembre 1981, aux mêmes fins.

[redacted]

Montréal, le 1er décembre 1982.

.../2

452

Résolution 2301

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal, tenue le 19 avril 1984, au bureau de l'Office, 152, rue Notre-Dame Est, à 9:15 heures.

Selon le rapport du secrétaire en date du 16 avril 1984,

Il est proposé par monsieur René Landreville
appuyé par monsieur Roger Galipeau
et RESOLU

a) d'accepter le mandat d'administrer le programme de logements à loyer modique de l'habitation Jardins Claire Fontaine;

b) de demander à la Ville de Montréal et à la Société d'habitation du Québec d'accorder à l'Office municipal d'habitation de Montréal une subvention pour défrayer les déficits des coûts d'exploitation du programme de logements à loyer modique de l'habitation Jardins Claire Fontaine et de conclure en conséquence pour ce programme une convention d'exploitation entre la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal;

c) d'autoriser messieurs Normand Daoust, directeur général et Pierre Verschelden, secrétaire à signer cette convention pour et au nom de l'Office municipal d'habitation de Montréal.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Proposé par le conseiller Lorange,
Appuyé par le conseiller Lamarre,

D'adopter ledit rapport.

Cette motion étant mise aux voix, elle est adoptée et il est

RESOLU: en conséquence

[redacted]

Sec. adm. 2
Vér. 2
Compt. 6
D. des F. 5
Prés. 2
Contrôleur 2
Revenu 3
T.P. 6
Gest. imm.
Urb. 6
P. & I. 3
Avocats 2
CIDEM 2
Greffier 7
O.M.H.M. 2
R. Lasalle 2

DÉCRET

GOUVERNEMENT DU QUEBEC

NUMÉRO 2308-82 CONCERNANT l'administration par l'Office municipal d'habitation de Montréal d'un ensemble d'habitation appartenant à la Société d'habitation du Québec (Les Jardins Claire-Fontaine)

Dossier: 165-06-6546-003

ATTENDU que la Société est devenue propriétaire le 23 janvier 1978 de l'ensemble d'habitation réalisé par la corporatin Les Jardins Claire-Fontaine Inc., suite au défaut de cette dernière de remplir ses obligations hypothécaires envers la Société;

ATTENDU que la Société désire confier l'administration de cet ensemble d'habitation à l'Office municipal d'habitation de Montréal;

ATTENDU que l'Office municipal d'habitation de Montréal a accepté ce mandat;

ATTENDU que la ville de Montréal a, par sa résolution 810400 du 21 décembre 1981, autorisé l'Office municipal d'habitation de Montréal à accepter ce mandat à condition que la propriété de l'immeuble administré par l'office municipal d'habitation; lui soit transférée à la fin de la période de financement;

ATTENDU qu'en vertu de l'article 60 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, celle-ci peut, avec l'autorisation du gouvernement, sur la recommandation du Conseil du trésor et aux conditions que détermine le gouvernement, accorder des subventions aux offices municipaux d'habitation pour les aider à défrayer le coût d'exploitation des immeubles qu'ils administrent;

ATTENDU que la Société est d'avis qu'il serait préférable de céder immédiatement à l'Office municipal d'habitation de Montréal la propriété de l'ensemble d'habitation ci-dessus mentionné;

IL EST ORDONNÉ, sur la proposition du ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur, ce qui suit:

I.- La Société d'habitation du Québec est autorisée à conclure conjointement avec la ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal une convention d'exploitation par laquelle la ville s'engage à contribuer jusqu'à concurrence de 10% du déficit d'exploitation des immeubles ci-dessus mentionnés, exception faite de l'amortissement d'une somme de 220 686,96 $, la Société assumant

l'autre 90%. La durée de cette convention ne pourra excéder 50 années, la date effective du commencement des contributions devant être établie par la Société. Annuellement, la Société fera rapport au gouvernement pour l'informer du montant exact de la subvention versée à l'Office municipal d'habitation de Montréal pour l'administration de ces immeubles;

2.- La Société d'habitation du Québec est autorisée à négocier le transfert de la propriété de l'immeuble ci-dessus à l'Office municipal d'habitation de Montréal.

[redacted]

Approuvé ce 6 e
jour d'octobre 1982

[redacted]

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

12758

RÉSOLUTION No

09 MARS 1983

REMARQUES

Résolution numéro 180-83

Programme expérimental de coopératives d'habitations locatives - Subvention de capital - Modification à la convention -

ATTENDU qu'à la suite de l'octroi à une coopérative d'habitations locatives de subventions de capital, la coopérative et la Société signent une convention aux fins d'établir les droits et obligations de chacune des parties;

ATTENDU qu'il y a lieu de prévoir dans cette convention certaines dispositions concernant la publicité de la participation de la Société aux ensembles d'habitation réalisés à l'aide des subventions accordées;

IL EST RÉSOLU ce qui suit:

La convention signée lors de l'octroi à une coopérative d'habitations locatives d'une subvention de capital pour la réalisation d'un ensemble d'habitation doit prévoir:

1° l'installation par la Société d'un panneau lors de l'exécution des travaux indiquant la participation du gouvernement du Québec;

2° la transmission d'une invitation au ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur et au président de la Société d'habitation du Québec s'il y a une cérémonie d'inauguration du projet.

Confirmation
D.T. 1686-93
17-18-83
C.T.

Modification
D.T.
C.T.

Renvoi-Résol.

Résolution numéro 181-83

Ensemble d'habitation Les Jardins Claire-Fontaine - Vente à l'Office municipal d'habitation de Montréal -
Dossier numéro 165-06-6546-003 -

ATTENDU que la Société a, par le décret 2308-82 du 6 octobre 1982, été autorisée à négocier le transfert de l'ensemble d'habitation ci-dessus mentionné à l'Office municipal d'habitation de Montréal;

ATTENDU que le conseil municipal de la ville de Montréal a, par sa résolution 82 08383 du 14 décembre 1982, approuvé la conversion de l'ensemble d'habitation en titre en logements à loyer modiques pour personnes âgées, autorisé l'Office municipal d'habitation de Montréal à acquérir de la Société lesdits immeubles situés aux numéros 3315 et 3325, boulevard de l'Assomption, à Montréal, pour le prix de 1 456 378,26 $, et à affecter lesdits immeubles d'une hypothèque en faveur de la Société au montant de 1 456 378,26 $, remboursable sur une période de 42½ ans, à compter du 1er janvier 1983, cette hypothèque comprenant une somme de 1 236 490,37 $, portant intérêt au taux de 7 3/4% l'an et une somme de 219 885,89 $, portant intérêt au taux de 10 1/2% l'an, confié à l'Office municipal d'habitation de Montréal l'administration de cet ensemble d'habitation et accepté de conclure avec la Société et l'Office municipal d'habitation de Montréal une convention prévoyant le versement par la ville à l'Office municipal de

12739

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

RÉSOLUTION No | 03 [illegible] 1983 | REMARQUES

Montréal d'une subvention de 10% du déficit d'exploitation de cet ensemble d'habitation pour une période ne devant pas excéder 42½ ans, en excluant la participation de 10% de la ville sur le service d'une dette contractée par la Société dont le solde au 31 décembre 1982 était de 219 885,89 $;

ATTENDU qu'il y a lieu d'accepter les conditions ci-dessus mentionnées;

VU les pièces au dossier;

VU les recommandations de la Direction générale de la gestion des programmes;

IL EST RESOLU ce qui suit:

Sous réserve de l'autorisation du gouvernement, la Société:

1° accepte de vendre à l'Office municipal d'habitation de Montréal, pour le prix de 1 456 378,26 $, avec prise de possession rétroactivement en date du 1er janvier 1983, l'immeuble suivant, savoir:

> Un emplacement ayant front sur le boulevard l'Assomption, en la ville de Montréal, formé des lots numéros QUATRE, CINQ, SEPT et HUIT de la subdivision du lot numéro QUATORZE de la subdivisoin du lot originaire numéro QUINZE (15-14-4, -5, -7 et -8) aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre de la paroisse de Longue-Pointe.
>
> Avec bâtisses dessus érigées potant les numéros 3315 et 3325 boulevard de l'Assomption.
>
> A déduire toutefois desdits lots 15-14-7 et 15-14-8 la partie en tréfonds d'iceux cédée par le présent vendeur à la Communauté Urbaine de Montréal pour fins de métro, aux termes d'un acte de cession reçu devant Me André Charland, notaire, le trois décembre mil neuf cent quatre-vingt-deux (1982) et enregistré à Montréal sous le numéro 3312615.

2° consent à l'Office municipal d'habitation de Montréal pour les fins ci-dessus un prêt au montant de 1 456 378,26 $, remboursable sur une période de 42½ ans à compter du 1er janvier 1983, comprenant une somme de 1 236 490,37 $ portant intérêt au taux de 7 3/4% et une somme de 219 885,89 $ portant intérêt au taux de 10 1/2%;

3° accepte de signer avec la ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal une convention d'exploitation par laquelle la ville s'engage à contribuer jusqu'à concurrence de 10% du déficit d'exploitation des immeubles ci-dessus mentionnés exception faite de l'amortissement d'une somme de 219 885,89 $, la Société assumant l'autre 90%. La durée de cette convention sera de 42½ ans à compter du 1er janvier 1983. Annuellement, la Société fera rapport au gouvernement pour l'informer du montant exact de la subvetion versée à l'Office municipal d'habitation de Montréal pour l'administration de ces immeubles;

Gestion [illegible]
D.T.
C.T.
Modification
D.T.
C.T.
Renvoi [illegible]

Résolution numéro 182-83

Ensemble d'habitation Le Foyer Laurentien -
Vente à l'Office municipal d'habitation de Montréal -
Dossier numéro 555-06-6546-120 -

Org. 3058
E.I. 3222

PROPRIETAIRE S.H.Q.: # 03222-247 HAB. BEDFORD / LÉGARÉ
VILLE DE MONTREAL: O.M.H.M.: # 565

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce Cinq jour du mois de Mars mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par monsieur Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 30 novembre 1989 (CO89 04529),
ci-après appelée:

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969,folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Robert Mackrous, respectivement directeur général et directeur, dûment autorisés aux présentes en vertu de la résolution no 4568 dudit office en date du 16 octobre 1996 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro
à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 30 novembre 1989 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 16 octobre 1996, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro 94-010 en date du 18 février 1994, a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 40 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

. 3895 - 3905, avenue Plamondon;
. 2975 - 3095, chemin Bedford;

b) Cet immeuble est connu et désigné comme étant les lots 115-88, 71-141-1, 71-141-2, 71-142-1, 71-142-2 et 71-143-1, du cadastre du Village de Côte-des-Neiges, circonscription foncière de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

SIGNEE A QUEBEC CE 6ième JOUR DE Mars 1997

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 13e JOUR DE FEVRIER 1997

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE JOUR DE 199

[redacted]

Ce projet de convention a été approuvé par le conseil municipal, à la séance tenue le 30 novembre 1989, résolution no CO89 04529.

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal	Assemblée du **27 Novembre 1989** Séance (s) tenue (s) le (s) **30 Novembre 1989** Numéro de la résolution **CO89 04529**

Article 18.11 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des autres documents y relatifs:

LE COMITÉ EXÉCUTIF recommande, conformément au rapport du directeur du Service de l'habitation et du développement urbain,

1.- d'approuver le programme de logements à loyer modique "Bedford/Légaré" décrit dans le document préparé à cette fin par l'Office municipal d'habitation de Montréal;

2.- d'autoriser l'Office municipal d'habitation de Montréal à soumettre à la Société d'habitation du Québec et aux autorités compétentes les documents décrivant ce programme afin d'obtenir les ratifications et autorisations requises conformément à la Loi et aux règlements de la Société d'habitation du Québec;

3.- de demander à la Société d'habitation du Québec:

a) de se substituer à la Ville de Montréal pour la préparation et la réalisation de ce programme;

b) de mandater l'Office municipal d'habitation de Montréal à titre de fondé de pouvoir pour la préparation et la réalisation de ce programme et de lui confier l'administration du projet réalisé dans le cadre de ce programme;

4.- d'autoriser l'Office municipal d'habitation de Montréal à accepter un mandat de la Société d'habitation du Québec pour la préparation et la réalisation du programme, de même que pour la gestion du projet une fois réalisé;

5.- de conclure avec la Société d'habitation du Québec et l'Office municipal d'habitation de Montréal une convention prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de 10% du déficit d'exploitation des immeubles réalisés dans le cadre de ce programme, la durée de cette convention ne devant pas excéder 50 années et d'autoriser le secrétaire général ou le greffier de la Ville à signer cette convention au nom de la Ville.

89 0484164

Montréal, le 15 novembre 1989

RL/lah

Sec. gén. 1
Vér. 1
Compt. 6
D. des F. 10
Hab. et dév. urb. 4
S.H.Q.

.../2

Il est

Proposé par le conseiller Gardiner,
Appuyé par le conseiller Fainstat,

D'adopter ce rapport.

Un débat s'engage. Le Président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

[redacted]

Léon Laberge

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME

[redacted]

**PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER
DANS LE CADRE DU PROGRAMME ACCÈSLOGIS ET
ACHAT-RÉNOVATION**

ENTENTE PASSÉE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE : La Société d'habitation du Québec, personne morale légalement constituée, ayant son siège social à Québec, ici représentée par **SÉLIM MASSOUH**, dûment autorisé(e) aux fins des présentes en vertu du *Règlement sur la délégation des pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec* (décret 1505-97, 26 novembre 1997), ci après appelée :

"LA SOCIÉTÉ"

ET: La VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public, ayant son hôtel de ville au 275, Notre-Dame Est, Montréal, H2Y 1C6, agissant et représentée aux présentes par Colette Fraser, greffière adjointe dûment autorisé(e) aux fins des présentes par la résolution CG06 0006 du conseil d'agglomération de Montréal, en date du 23 janvier 2006 et ci-après appelée : et de l'article 96 de la Loi sur les cités et villes;

"LA MUNICIPALITÉ"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal, personne morale légalement constituée, ici représenté par **Monsieur Fabien Cournoyer** et par **Monsieur Frédéric Roy,** dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 13 juin 2007, portant le numéro 1008 et annexée aux présentes, ci-après appelé :

"L'OFFICE"

.../2

- ATTENDU QUE la Société et la Municipalité désirent aider les ménages à faible revenu à obtenir des logements pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu ;

- ATTENDU QUE la Société et la Municipalité peuvent verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement désigné et la partie du loyer assumée par le ménage occupant ce logement ;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du (CG07 0408) 25 octobre 2007, a autorisé l'Office à gérer le programme de Supplément au loyer dans le cadre du programme AccèsLogis et Achat-Rénovation et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10 %) du coût du supplément au loyer.

- EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit :

1. DÉFINITIONS

"Convention d'exploitation"

Entente signée entre la Société d'habitation du Québec et un organisme dans le cadre du programme AccèsLogis et Achat-Rénovation.

"Entente Office-Organisme"

Convention signée entre l'Office et un organisme sans but lucratif ou une coopérative d'habitation pour l'application du programme de Supplément au loyer dans le cadre du programme AccèsLogis et Achat-Rénovation.

"Logement désigné"

Unité de logement (chambre, studio ou logement) mentionnée à l'*Annexe A* de l'entente Office-Organisme et ses modifications à laquelle une subvention de supplément au loyer est rattachée.

"Loyer au bail"

Montant mensuel stipulé dans un bail pour la location d'un logement indiqué à l'*Annexe A* de l'entente Office-Organisme.

.../3

"Loyer économique"

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

"Loyer reconnu"

"Loyer économique" de l'organisme excluant le rabais de membre ou les frais inhérents au statut de membre, l'aide reçue en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (S.R., c. N-10), et tous les frais reliés aux services supplémentaires qui ne sont pas considérés comme charges aux termes du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*.

"Ménage"

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'un logement.

"Part du ménage"

Partie du loyer assumée par le ménage et calculée selon les dispositions du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*.

"Supplément au loyer"

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le loyer reconnu d'un logement désigné et la part du ménage.

.../4

2. L'OBJET DE L'ENTENTE

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les subventions de supplément au loyer rattachées aux logements désignés qui lui seront allouées dans le cadre du programme AccèsLogis et Achat-Rénovation(1). L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans l'autorisation préalable écrite de la Société et de la Municipalité.

(1) Selon le cas, cette entente s'applique également pour les logements désignés dans le cadre du programme Achat-Rénovation qui a précédé le programme AccèsLogis et Achat-Rénovation.

3. DURÉE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 14, la présente entente est d'une durée de un (1) an et trois (3) mois à compter du 1er janvier 2007. Toutefois, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un organisme pour un logement désigné de chacune des programmations découlant du programme AccèsLogis et Achat-Rénovation, et aux seules fins de ces logements désignés, sous réserve de l'article 6.8.

4. SÉLECTION DES MÉNAGES

L'Office est responsable de l'application du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* et ce, conformément aux directives émises par la Société d'habitation du Québec.

5. RÈGLES DIVERSES

5.1 Attribution du supplément au loyer

Le supplément au loyer est rattaché au logement désigné et est établi en fonction des revenus du ménage qui l'habite.

.../5

5.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambre à coucher requis par un ménage pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*.

Il est entendu que toute dérogation au Règlement devra être approuvée au préalable par la Société.

6. ENGAGEMENTS DES PARTIES

6.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement désigné devient vacant, l'Office versera le loyer reconnu pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet. Lorsqu'il s'agit de logement temporaire de transition tel que défini dans le cadre du programme AccèsLogis et Achat-Rénovation, la période maximale sera de six (6) mois. Les paiements s'y rattachant sont conditionnels à ce que l'office s'assure que l'organisme utilise toute la diligence possible afin de réattribuer la subvention à un autre ménage admissible.

De façon exceptionnelle et aux conditions qu'elle détermine, la Société peut autoriser l'Office à verser le loyer reconnu pour une période plus longue. Toutefois, les versements mensuels pour une unité vacante ne peuvent dépasser six (6) mois sauf lorsqu'il s'agit d'une unité de logement temporaire de transition où cette période maximale est de neuf (9) mois.

6.2 Occupation retardée

Le versement du supplément au loyer pour un logement désigné doit être effectué à partir de la date de désignation du logement, sauf si le logement désigné n'est pas disponible aux fins de l'habitation.

Dans l'éventualité où l'un des logements désignés n'est pas disponible aux fins d'habitation à la date de désignation indiquée à l'*Annexe A* de l'entente Office-Organisme,

.../6

l'organisme est alors tenu de remettre à l'Office un préavis de disponibilité indiquant à l'Office à quelle date le logement sera disponible.

Dans ce cas, l'Office ne versera les montants appropriés qu'à compter de la date de disponibilité du logement;

6.3 Disponibilité

N'est pas disponible aux fins de la présente entente, un logement impropre à l'habitation, c'est-à-dire dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé et la sécurité de ses occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou l'autorité compétente.

De même, n'est pas disponible un logement occupé par une personne qui n'est pas signataire d'un bail valide avec l'organisme pour la période concernée.

6.4 Logement inoccupé

Si, à la date de désignation d'un logement, celui-ci est disponible mais n'est pas occupé par un ménage, l'Office paiera le loyer reconnu de ce logement jusqu'à ce que le logement soit occupé par un ménage, et ce pour un maximum de trois mois à compter de la date de désignation.

Si les logements désignés étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente Office-Organisme, les paiements prévus à la présente entente seront effectués à compter de cette date d'entrée en vigueur.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un ménage, l'Office paiera à l'organisme le loyer reconnu pour une période maximale de trois (3) mois suivant la date où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si l'organisme néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre

.../7

découverte de l'abandon des lieux par un ménage, l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le supplément au loyer et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant la date de la résiliation du bail ou suivant la date de l'abandon des lieux par un ménage. Lorsqu'il s'agit de logements temporaires de transition tel que défini dans le cadre du programme AccèsLogis et Achat-Rénovation, lesdits délais de trois (3) mois sont portés à six (6) mois.

6.5 Entente Office-Organisme

Toute entente Office-Organisme doit être conclue sur un document fourni par la Société, l'Office devant retourner à cette dernière une copie de l'entente dûment signée dans le mois suivant sa signature.

6.6 Modification au bail

Aucune modification du loyer au bail ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société. Les modifications du loyer au bail, s'il y a lieu, devront être conformes aux termes et conditions de la convention d'exploitation.

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

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

L'Office doit aviser l'organisme, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis de l'organisme, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../8

6.7 Modification au nombre de logements désignés

La Société se réserve le droit de révoquer la désignation des logements qui n'ont pas été attribués depuis plus de neuf (9) mois et ce, conformément aux directives administratives émises dans le cadre du programme AccèsLogis et Achat-Rénovation, le cas échéant.

Cette révocation ne devra toutefois pas avoir pour effet de réduire le nombre d'unités de logement désignées sous le seuil minimum identifié à la convention d'exploitation.

6.8 Transfert de la désignation d'un logement

L'Office pourra transférer la désignation d'un logement à un autre logement, dans l'ensemble ou les ensembles résidentiels appartenant à un même organisme visé par la convention d'exploitation du programme AccèsLogis et Achat-Rénovation.

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

7. RESPONSABILITÉS ADMINISTRATIVES

7.1 Les règlements

Aux fins de la présente entente, l'Office est responsable de l'application du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique* et du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* et ce, conformément aux directives émises par la Société d'habitation du Québec.

L'Office est de même responsable de veiller au respect de ses décisions quant à l'attribution des logements et à la fixation des loyers.

.../9

7.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du présent programme.

7.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (*Annexe D*) ;

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier et dans la forme déterminée par la Société le cas échéant, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6).

L'Office transmettra à la Société, sur un formulaire fourni par celle-ci, un rapport sur les modifications affectant les logements désignés en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des ménages etc...), dans un délai de trois (3) mois suivant ces modifications.

7.4 Transfert des droits

Avant d'effectuer tout transfert de droits de l'organisme découlant de l'entente Office-Organisme en faveur d'un tiers, l'Office doit s'assurer que l'organisme a obtenu l'accord écrit de la Société et que la personne qui acquiert ces droits assume les obligations découlant de cette entente.

8. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

La seule responsabilité financière de la Société à l'égard de l'Office se limite au paiement d'un montant représentant quatre-vingt-dix pour-cent (90 %) du supplément au loyer que l'Office est tenue de verser conformément à l'entente Office-Organisme. Le supplément au loyer est versé à l'avance le premier jour de chaque mois.

.../10

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du ménage d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec l'organisme, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer.

9. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité verse à l'Office à l'avance le premier jour de chaque mois, un montant représentant dix pour-cent (10 %) du supplément au loyer que l'Office est tenu de verser conformément à l'entente Office-Organisme.

10. AJUSTEMENT

À tout moment au cours de la durée de la présente entente, la Société peut, si elle constate que certains montants ont été versés en trop à l'Office, procéder aux ajustements nécessaires et opérer compensation à même les montants à être versés à l'Office en vertu de la présente entente.

La Société doit aviser la Municipalité de tout ajustement ou de toute compensation effectué en vertu du présent article.

11. VÉRIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport sans délai de toutes les anomalies décelées dans la gestion du programme de Supplément au loyer par l'Office.

.../11

12. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du programme de Supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

13. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La présente entente ne peut être modifiée qu'avec le consentement écrit des parties.

14. DÉFAUT DE LA MUNICIPALITÉ ET/OU DE L'OFFICE

En cas de défaut de la Municipalité ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par ou en vertu de toute disposition législative ou réglementaire, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes moyennant un avis de trente (30) jours aux autres parties.

15. AVIS

Tout avis doit, pour être valide et lier les parties, être donné par écrit et transmis à la dernière adresse connue des parties ou à celle de leur siège respectif, par l'un ou l'autre des modes suivants:

1□ par courrier certifié ou recommandé;
2□ par l'entremise d'une agence de messagerie;
3□ par signification par huissier ou par télécopieur, selon les règles prévues par le Code de procédure civile (L.R.Q., c. C-25) pour la signification des procédures judiciaires.

.../12

16. ADRESSE DES PARTIES

À la date de conclusion de la présente entente, l'adresse de chacune des parties est la suivante:

La Société : **SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC**
500, RENÉ-LÉVESQUE OUEST
5IÈME ÉTAGE
MONTRÉAL (QUÉBEC)
H2Z 1W7

La Municipalité : **VILLE DE MONTRÉAL**
275, Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1C6

L'Office : **Office municipal d'habitation de Montréal**
415, rue Saint-Antoine Ouest
2ième étage
Montréal (Québec)
H2Z 1H8

17. ÉLECTION DE DOMICILE

Aux fins de la présente entente, chacune des parties élit domicile dans le district judiciaire de Montréal et toute procédure résultant de son interprétation ou de son application doit être introduite dans ce district.

18. ENTRÉE EN VIGUEUR

La présente entente a effet depuis le 1er janvier 2007.

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires : un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

[redacted]

"LA MUNICIPALITÉ"

Signé à : Montréal
(Nom de la municipalité)

Ce : 6 mars 2008
(Date de signature - jour / mois / année)

[redacted]

Représentant
Colette Fraser, greffière adjointe

Représentant

"L'OFFICE"

Signé à : Montréal
(Nom de la municipalité)

[redacted]

Frédéric Roy

Ce projet d'entente a été approuvé par le Conseil d'agglomération de Montréal, le 25 octobre 2007, résolution: CG07 0408.

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME

2 0 AOUT 2008

[redacted]

Société d'habitation Québec

SCHL CMHC

Canada

ENTENTE-CADRE CANADA-QUÉBEC
SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

ENTENTE PASSÉE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

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

« LA SOCIÉTÉ »

ET : **La Ville de Montréal**, corps politique dûment constitué, ici représentée par Colette Fraser, ~~et par~~ greffière ajdointe, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes ~~par une résolution de ladite corporation en date du~~ et ci-après appelée: ~~en~~ en vertu de la résolution CG06 0006 et de l'article 96 de la Loi sur les cités et villes;

« LA MUNICIPALITÉ »

ENTRE : **L'Office municipal d'habitation de Montréal** dûment constitué en vertu de l'article 57 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par **Monsieur Fabien Cournoyer** et par **Monsieur Frédéric Roy**, dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue 9 juillet 2008, portant le numéro 1231 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

« L'OFFICE »

101-12-91

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et la Société d'habitation du Québec (SHQ) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 28 octobre 2008, a autorisé l'Office à gérer le programme de Supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10 %) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DÉFINITIONS

«Client admissible»

«Ménage dans le besoin» dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la SCHL et la SHQ.

«Conjoint»

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

«Logement désigné»

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

«Logement spécial»

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

«Loyer complet»

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

«Loyer de base»

Concept dont un montant minimal est défini au «règlement» auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du «loyer complet».

«Loyer payé»

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

«Loyer reconnu»

Coût déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la SCHL et la SHQ jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

«Ménage»

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

.../4

«**Ménage dans le besoin**»

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

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

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

(iii) a besoin d'un «logement spécial».

«**Règlement**»

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

«**Revenu total**»

Revenu total tel que défini au «règlement».

«**Supplément au loyer**»

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le «loyer reconnu» d'une unité de «logement désigné» ou le «loyer payé» en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le «loyer de base» du «ménage dans le besoin».

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du programme de Supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DURÉE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de **cinq (5) ans, débutant le 1er avril 2008**, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un «logement désigné».

4. SÉLECTION DES «MÉNAGES DANS LE BESOIN»

La sélection des «ménages dans le besoin» sera effectuée par l'Office conformément au *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU «MÉNAGE DANS LE BESOIN»

La part du «ménage dans le besoin» est le moindre des deux (2) montants suivants: le «loyer de base» auquel est ajouté la différence entre le «loyer payé» et le «loyer reconnu» lorsque le «loyer payé» est plus élevé que le «loyer reconnu», ou trente pour cent (30%) du revenu total du «ménage dans le besoin».

6. SÉLECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la SCHL et la SHQ.

7. RÈGLES DIVERSES

7.1 Attribution du «supplément au loyer»

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un «ménage dans le besoin» pour fins d'occupation d'un logement est établi

.../6

conformément au *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le «loyer reconnu» ou le «loyer payé», selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

.../7

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un «logement désigné», l'Office paiera le «loyer reconnu» ou le «loyer payé», selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un «ménage» sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les «logements désignés» étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des «logements désignés» soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un «ménage dans le besoin», l'Office paiera au propriétaire le «loyer reconnu» ou le «loyer payé», selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un «ménage dans le besoin», l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le «supplément au loyer» et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un «ménage dans le besoin».

8.5 État des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) «logement(s) désigné(s)» et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s)

avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au «ménage dans le besoin» de poursuivre l'occupation du «logement désigné» selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le «supplément au loyer». Tant et aussi longtemps que le «ménage dans le besoin» occupera le «logement désigné», les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le «ménage dans le besoin» quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le «logement désigné» retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de «supplément au loyer» ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du «loyer payé» ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

.../9

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

8.9 Modification au nombre de «logements désignés»

L'Office pourra en tout temps annuler tout «logement désigné» vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de «loyer payé».

L'Office pourra annuler la désignation d'un «logement désigné» non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un «logement désigné» à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du «ménage dans le besoin»

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du «ménage dans le besoin» et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (*Annexe C*). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le «ménage dans le besoin». Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (*Annexe D*);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les «logements désignés» qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des «ménages», etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un «ménage dans le besoin» et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au programme de Supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la SCHL et de la S.H.Q.

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du «ménage dans le besoin», la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du «ménage dans le besoin» d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du «supplément au loyer», mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA MUNICIPALITÉ

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du «supplément au loyer», conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VÉRIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de Supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

.../13

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du programme de Supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DÉFAUT DE LA MUNICIPALITÉ ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

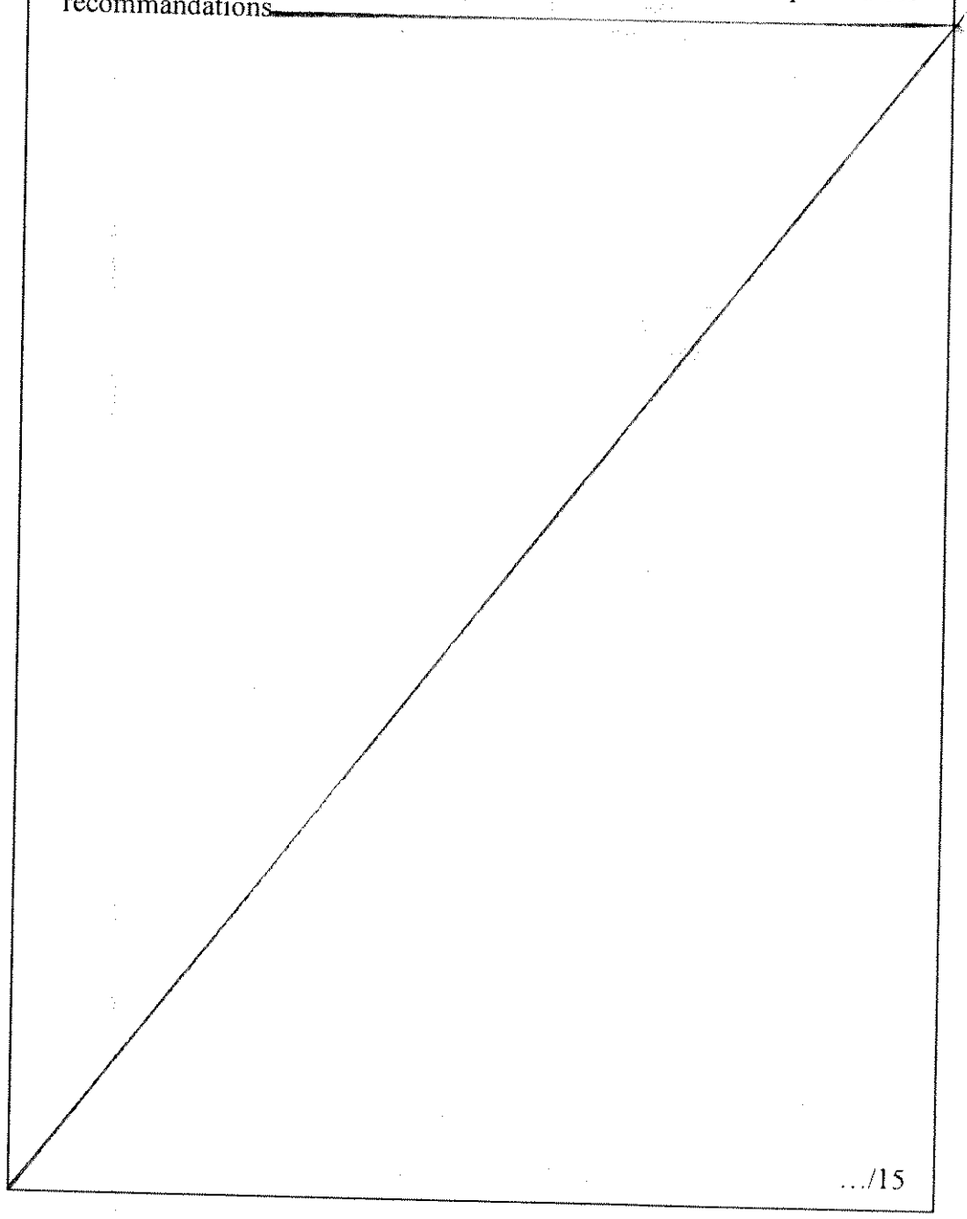
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.



DO

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires : un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

[redacted]

Représentant

Témoin

«LA MUNICIPALITÉ»

SIGNÉ À : Montréal

[redacted]

« L'OFFICE »

SIGNÉ À : Montréal

CE : 27 août 2008

[redacted]

Cette entente a été approuvée le 28 octobre 2008. (Résolution CG08 0517)

APPROUVÉ

[redacted]

Société d'habitation Québec

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

(Unité entente 71-excepté régie olympique)

ENTENTE PASSÉE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE : **LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC,** corporation constituée en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par **Sélim Massouh**, dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée :

« LA SOCIÉTÉ »

ET : **La VILLE DE MONTRÉAL,** corps politique dûment constitué, ici représentée par Colette Fraser, greffière adjointe ayant son hôtel de ville au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1C6, dûment autorisé(e) aux fins des présentes par la résolution CG06 0006 du conseil d'agglomération de ladite corporation en date du 23 janvier 2006 et ci-après appelée : et de l'article 96 de la Loi sur les cités et villes;

« LA MUNICIPALITÉ »

ET : **L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL**, personne morale légalement constituée, ici représenté par **Monsieur Fabien Cournoyer** et par **Monsieur Frédéric Roy,** dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le **13 juin 2007**, portant le numéro **1005** et annexée aux présentes, ci-après appelé :

« L'OFFICE »

- ATTENDU QUE le Programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu ;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement ;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de son Règlement sur l'habitation, peut conclure une entente pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif ou à une coopérative d'habitation ;

- ATTENDU QUE l'organisme a fait une demande en ce sens ;

- ATTENDU QUE la municipalité s'est engagée par sa résolution numéro 0307 0408 en date du 25 octobre 2007 à participer jusqu'à concurrence de 10 % du supplément au loyer.

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

1. DÉFINITIONS

« Loi »

La *Loi sur la Société d'habitation du Québec.*

« Société »

La Société d'habitation du Québec.

« Date d'admissibilité »

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

« Loyer au bail »

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (premier recours) et s'il

.../3

y a lieu de certains revenus spécifiques tels que : loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

« Loyer reconnu »

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

«Loyer de base »

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

« Supplément au loyer »

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

« Contribution SHQ »

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

« Contribution municipale »

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

« Part du locataire »

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

« Ensemble immobilier »

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

.../4

2. LOGEMENTS VISÉS

La présente entente couvre 167 logements sur un nombre total de (*) _____ logements, situés à Montréal.

* Voir liste en annexe

3. DURÉE DE L'ENTENTE

La présente entente est d'une durée de un (1) an et trois (3) mois, débutant le 1er janvier 2007 et se terminant le ~~30 avril 2008~~ 31 mars 2008.

4. ÉTAT DES LOGEMENTS

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

5. OCCUPATION DES LOGEMENTS

5.1 Discrimination

L'organisme s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale (Charte des droits et libertés de la personne, art. 54).

5.2 Densité d'occupation

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

5.3 Occupation retardée

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

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

5.4 Les baux

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

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

5.5 Vacance

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

5.6 Informations au bail

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

5.7 Relations avec les locataires

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

.../6

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

6. VÉRIFICATION DES REVENUS DE LA COMPOSITION DU MÉNAGE

L'Organisme doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an, ou à chaque fois que la Société l'exigera, sur les formulaires fournis par la Société. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le bénéficiaire. Les pièces justificatives et tous documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'organisme.

7. BUDGET, ÉTATS FINANCIERS ET RAPPORTS

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

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par la SHQ) ;

- Une copie des prévisions budgétaires relatives au projet ;

- Une liste donnant le prix des logements, le tout accompagné d'un extrait des résolutions acceptant tels documents.

7.2 L'organisme doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés ainsi qu'un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la *Loi de l'administration financière*.

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

.../7

8. AJUSTEMENT

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

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

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

9. MODIFICATION DU REVENU

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

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

10. DÉFAUT

Dans le cas où l'organisme fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'organisme,

.../8

retirer les bénéfices au programme si l'organisme n'a pas remédié au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. AVIS ET PROCÉDURES

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

12. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

La seule responsabilité financière de la Société vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 10 % du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

12A. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA MUNICIPALITÉ

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 10 % du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

13. VÉRIFICATION

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

14. NOUVELLE ENTENTE

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

.../9

15. TRANSFERT DES DROITS

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

16. CONSERVATION DES DOCUMENTS

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

.../10

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires : un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA SOCIÉTÉ"

Signé à : Québec
(Nom de la municipalité)

[redacted]

Représentant — Témoin

"LA MUNICIPALITÉ"

Signé à : Montréal
(Nom de la municipalité)

Ce : 6 mars 2008
(Date de signature - jour / mois / année)

Représentant
Colette Fraser, greffière adjointe — Témoin

Représentant — Témoin

"L'OFFICE"

Signé à : Montréal
(Nom de la municipalité)

Ce : 13 mars 2008

[redacted]

Ce projet d'entente a été approuvé par le Conseil d'agglomération de Montréal, le 25 octobre 2007, résolution: CG07 0408.

Entente 1684-ACL

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME

[redacted]

Société d'habitation du Québec

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

DANS LE CADRE DU PROGRAMME ACCÈSLOGIS

ENTENTE PASSÉE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: **LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC**, personne morale légalement constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c.S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par

, dûment autorisé(e) aux fins des présentes en vertu du *Règlement sur la délégation des pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec* (décret 1505-97, 26 novembre 1997), ci après appelée :

"LA SOCIÉTÉ"

ET: **VILLE DE MONTRÉAL**, personne morale de droit public, dont l'adresse principale est au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée aux présentes par Madame Diane Charland, greffière, dûment autorisée aux fins des présentes par une résolution du Conseil municipal portant le numéro CO95 00212; Et ci-après appelée :

"LA MUNICIPALITÉ"

ET: **L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL**, personne morale légalement constituée, ici représenté par M. Pierre Guertin et par Mme Debbie Di Chiaro dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 19 décembre 1999, portant le numéro 5184 et annexée aux présentes, ci-après appelé :

"L'OFFICE"

Québec

. . . /2

- ATTENDU QUE la Société et la Municipalité désirent aider les ménages à faible revenu à obtenir des logements pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu ;

- ATTENDU QUE la Société et la Municipalité peuvent verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement désigné et la partie du loyer assumée par le ménage occupant ce logement ;

- ATTENDU QUE la municipalité, par les résolutions CO95 02260 du 19 septembre 1995 et CO98 00770 du 27 avril 1998, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer dans le cadre du Programme AccèsLogis et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10 %) du coût du supplément au loyer.

- EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit :

1. DÉFINITIONS

«Convention d'exploitation»

Entente signée entre la Société d'habitation du Québec et un organisme dans le cadre du Programme AccèsLogis.

«Entente Office-Organisme»

Convention signée entre l'Office et un organisme sans but lucratif ou une coopérative d'habitation pour l'application du Programme de supplément au loyer dans le cadre du Programme AccèsLogis.

«Logement désigné»

Unité de logement (chambre, studio ou logement) mentionnée à l'*Annexe A* de l'entente Office-Organisme et ses modifications à laquelle une subvention de supplément au loyer est rattachée.

«Loyer au bail»

Montant mensuel stipulé dans un bail pour la location d'un logement indiqué à l'*Annexe A* de l'entente Office-Organisme.

«Loyer économique»

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

«Loyer reconnu»

«Loyer économique» de l'organisme excluant le rabais de membre ou les frais inhérents au statut de membre, l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (S.R., c. N-10), et tous les frais reliés aux services supplémentaires qui ne sont pas considérés comme charges aux termes du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*.

«Ménage»

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'un logement.

«Part du ménage»

Partie du loyer assumée par le ménage et calculée selon les dispositions du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique.*

«Supplément au loyer»

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le loyer reconnu d'un logement désigné et la part du ménage.

2. L'OBJET DE L'ENTENTE

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les subventions de supplément au loyer rattachées aux logements désignés qui lui sont ou seront allouées dans le cadre du Programme AccèsLogis[1]. L'Office ne pourra

---

1 Cette entente s'applique également pour les logements désignés dans le cadre du Programme Achat-Rénovation qui a précédé le

déléguer cette gestion sans l'autorisation préalable écrite de la Société et de la Municipalité.

3. DURÉE DE L'ENTENTE

La présente a effet depuis le 1er août 1996 et demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un organisme pour un logement désigné de chacune des programmations découlant du programme AccèsLogis, et aux seules fins de ces logements désignés, sous réserve de l'article 6.8.

4. SÉLECTION DES MÉNAGES

L'Office est responsable de l'application du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* et ce, conformément aux directives émises par la Société d'habitation du Québec.

5. RÈGLES DIVERSES

5.1 Attribution du supplément au loyer

Le supplément au loyer est rattaché au logement désigné et est établi en fonction des revenus du ménage qui l'habite.

5.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambre à coucher requis par un ménage pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*.

Il est entendu que toute dérogation au Règlement devra être approuvée au préalable par la Société.

6. ENGAGEMENTS DES PARTIES

6.1 Logement vacant

Programme AccèsLogis.

Lorsqu'un logement désigné devient vacant, l'Office versera le loyer reconnu pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet. Lorsqu'il s'agit de logement temporaire de transition tel que défini dans le cadre du Programme AccèsLogis, la période maximale sera de six (6) mois. Les paiements s'y rattachant sont conditionnels à ce que l'Office s'assure que l'organisme utilise toute la diligence possible afin de réattribuer la subvention à un autre ménage admissible.

De façon exceptionnelle et aux conditions qu'elle détermine, la Société peut autoriser l'Office à verser le loyer reconnu pour une période plus longue. Toutefois, les versements mensuels pour une unité vacante ne peuvent dépasser six (6) mois sauf lorsqu'il s'agit d'une unité de logement temporaire de transition où cette période maximale est de neuf (9) mois.

6.2 Occupation retardée

Le versement du supplément au loyer pour un logement désigné doit être effectué à partir de la date de désignation du logement, sauf si le logement désigné n'est pas disponible aux fins de l'habitation.

Dans l'éventualité où l'un des logements désignés n'est pas disponible aux fins d'habitation à la date de désignation indiquée à l'*Annexe A* de l'entente Office-Organisme, l'organisme est alors tenu de remettre à l'Office un préavis de disponibilité indiquant à l'Office à quelle date le logement sera disponible.

Dans ce cas, l'Office ne versera les montants appropriés qu'à compter de la date de disponibilité du logement;

6.3 Disponibilité

N'est pas disponible aux fins de la présente entente, un logement impropre à l'habitation, c'est-à-dire dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé et la sécurité de ses occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou l'autorité compétente.

. . . /6

De même, n'est pas disponible un logement occupé par une personne qui n'est pas signataire d'un bail valide avec l'organisme pour la période concernée.

6.4 Logement inoccupé

Si, à la date de désignation d'un logement, celui-ci est disponible mais n'est pas occupé par un ménage, l'Office paiera le loyer reconnu de ce logement jusqu'à ce que le logement soit occupé par un ménage, et ce pour un maximum de trois mois à compter de la date de désignation.

Si les logements désignés étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente Office-Organisme, les paiements prévus à la présente entente seront effectués à compter de cette date d'entrée en vigueur.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un ménage, l'Office paiera à l'organisme le loyer reconnu pour une période maximale de trois (3) mois suivant la date où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si l'organisme néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un ménage, l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le supplément au loyer et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant la date de la résiliation du bail ou suivant la date de l'abandon des lieux par un ménage. Lorsqu'il s'agit de logements temporaires de transition tel que défini dans le cadre du Programme AccèsLogis, lesdits délais de trois (3) mois sont portés à six (6) mois.

6.5 Entente Office-Organisme

Toute entente Office-Organisme doit être conclue sur un document fourni par la Société, l'Office devant retourner à cette dernière une copie de l'entente dûment signée dans le mois suivant sa signature.

6.6 Modification au bail

Aucune modification du loyer au bail ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les modifications du loyer au bail, s'il y a lieu, devront être conformes aux termes et conditions de la convention d'exploitation.

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

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

L'Office doit aviser l'organisme, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis de l'organisme, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

6.7 Modification au nombre de logements désignés

La Société se réserve le droit de révoquer la désignation des logements qui n'ont pas été attribués depuis plus de neuf (9) mois et ce, conformément aux directives administratives émises dans le cadre du programme AccèsLogis, le cas échéant.

Cette révocation ne devra toutefois pas avoir pour effet de réduire le nombre d'unités de logement désignées sous le seuil minimum identifié à la convention d'exploitation.

6.8 Transfert de la désignation d'un logement

L'Office pourra transférer la désignation d'un logement à un autre logement, dans l'ensemble ou les ensembles résidentiels

. . . /8

appartenant à un même organisme visé par la convention d'exploitation du programme AccèsLogis.

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

7. RESPONSABILITÉS ADMINISTRATIVES

7.1 Les règlements

Aux fins de la présente entente, l'Office est responsable de l'application du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique* et du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* et ce, conformément aux directives émises par la Société d'habitation du Québec.

L'Office est de même responsable de veiller au respect de ses décisions quant à l'attribution des logements et à la fixation des loyers.

7.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du présent programme.

7.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (*Annexe D*);

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier et dans la forme déterminée par la Société le cas échéant, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la

Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6).

L'Office transmettra à la Société, sur un formulaire fourni par celle-ci, un rapport sur les modifications affectant les logements désignés en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des ménages, etc.), dans un délai de trois (3) mois suivant ces modifications.

7.4 Transfert des droits

Avant d'effectuer tout transfert de droits de l'organisme découlant de l'entente Office-Organisme en faveur d'un tiers, l'Office doit s'assurer que l'organisme a obtenu l'accord écrit de la Société et que la personne qui acquiert ces droits assume les obligations découlant de cette entente.

8. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

La seule responsabilité financière de la Société à l'égard de l'Office se limite au paiement d'un montant représentant quatre-vingt-dix pour-cent (90 %) du supplément au loyer que l'Office est tenu de verser conformément à l'entente Office-Organisme. Le supplément au loyer est versé à l'avance le premier jour de chaque mois.

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du ménage d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec l'Organisme, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer.

9. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité verse à l'Office à l'avance le premier jour de chaque mois, un montant représentant dix pour-cent (10 %) du supplément au loyer que l'Office est tenu de verser conformément à l'entente Office-Organisme.

10. AJUSTEMENT

À tout moment au cours de la durée de la présente entente, la Société peut, si elle constate que certains montants ont été versés en

trop à l'Office, procéder aux ajustements nécessaires et opérer compensation à même les montants à être versés à l'Office en vertu de la présente entente.

La Société doit aviser la Municipalité de tout ajustement ou de toute compensation effectué en vertu du présent article.

11. VÉRIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport sans délai de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

12. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

13. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La présente entente ne peut être modifiée qu'avec le consentement écrit des parties.

14. DÉFAUT DE LA MUNICIPALITÉ ET/OU DE L'OFFICE

En cas de défaut de la Municipalité ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par ou en vertu de toute disposition législative ou réglementaire, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes moyennant un avis de trente (30)

jours aux autres parties.

15. AVIS

Tout avis doit, pour être valide et lier les parties, être donné par écrit et transmis à la dernière adresse connue des parties ou à celle de leur siège respectif, par l'un ou l'autre des modes suivants:

1° par courrier certifié ou recommandé;

2° par l'entremise d'une agence de messagerie;

3° par signification par huissier ou par télécopieur, selon les règles prévues par le Code de procédure civile (L.R.Q., c. C-25) pour la signification des procédures judiciaires.

16. ADRESSE DES PARTIES

À la date de conclusion de la présente entente, l'adresse de chacune des parties est la suivante:

La Société:

L'Office: 415, St-Antoine Ouest, Montréal H2Z 1H8

La Ville:

17. ÉLECTION DE DOMICILE

Aux fins de la présente entente, chacune des parties élit domicile dans le district judiciaire de Montréal et toute procédure résultant de son interprétation ou de son application doit être introduite dans ce district.

18. PRISE D'EFFET

La présente entente a effet depuis le 1er août 1996.

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires : un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

VILLE DE MONTRÉAL

SIGNÉ À MONTRÉAL

CE 22e JOUR DE NOVEMBRE 2001.

Par: Diane Charland
Diane Charland
Greffière

L'OFFICE MUNICIPALE D'HABITATION DE MONTRÉAL

SIGNÉ À Montréal

[redacted]

LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

SIGNÉ À Québec

[redacted]

Cette entente a été approuvée par le conseil municipal de la Ville de Montréal, à sa séance tenue le 12 novembre 2001, résolution no C01 03090.

Résolution # 5184

ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal, tenue au 415, St-Antoine Ouest, 4e étage, à Montréal, le 15 décembre 1999, à 15 h.

Selon la recommandation du directeur du Service de la location et de la perception en date du 1er décembre 1999, il est unanimement résolu :

- d'accepter d'administrer tous les logements situés sur le territoire de la Ville de Montréal pouvant bénéficier du Programme AccèsLogis et pour lesquels un "Accord d'exploitation" a été ratifié entre la Société d'habitation du Québec et un "Organisme" dans le cadre du Programme AccèsLogis;

- de s'engager à administrer ces logements conformément aux dispositions de l'entente Office-organisme ratifiée pour le Programme de supplément au loyer dans le cadre du Programme AccèsLogis;

- de fournir dans un délai raisonnable à la Société d'habitation du Québec une copie de l'entente Office-organisme accompagnée de l'Annexe "A" ainsi que toutes les modifications s'y rapportant par la suite;

- de conserver tous les documents concernant la gestion du Programme de supplément au loyer pour une période minimale de sept (7) ans et d'en permettre en tout temps la vérification par la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal ou leurs représentants;

- de s'engager à identifier de façon spécifique à ses états financiers toutes les données découlant de la gestion de ses logements pour le Programme de supplément au loyer.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Robert Mackrous
Secrétaire

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du conseil municipal

Ville de Montréal

Assemblée du	12 novembre 2001
Séance(s) tenue(s) le(s)	12 novembre 2001
Numéro de la résolution	CO01 03090

Article 11.2 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le conseil est saisi du rapport suivant du comité exécutif et des documents y relatifs :

Le comité exécutif recommande, conformément au rapport du directeur du Service de l'habitation, d'approuver un projet d'entente entre la Ville, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Société d'habitation du Québec relative à la gestion du programme de supplément au loyer, dans le cadre du Programme AccèsLogis.

S010500007

Montréal, le 17 octobre 2001

SD/CA/jn

Il est

Proposé par le conseiller Melançon
Appuyé par le conseiller Fortier

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

[redacted]

Diane CHARLAND
Greffière

SHQ

Avec 1684 par fusion

Programmation 1995 206-66035-15

Société d'habitation du Québec

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

DANS LE CADRE DU PROGRAMME ACHAT-RÉNOVATION

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par M. Guy Pelletier, dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 93-060 adoptée à une assemblée régulière de la dite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIÉTÉ"

ET: La corporation municipale de VILLE DE VERDUN, corps politique dûment constitué, ici représentée par Georges Bossé, Maire et par Michèle Beaudry Casey, Greffier par intérim dûment autorisé(es)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 31 octobre 1995. Et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITÉ"

ET: L'Office municipal d'habitation de Verdun, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ici représenté par Suzanne Dunne et par Françoise Cousineau, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 5 février 1997, portant le numéro 970221 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

- ATTENDU QUE la Société et la Municipalité désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société et la Municipalité peuvent verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la municipalité, par une résolution datée du 31 octobre 19 95, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer dans le cadre du Programme d'achat-rénovation et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10 %) du coût dudit "Programme".

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

«Logement désigné»

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-organisme.

«Loyer payé»

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

«Loyer reconnu»

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

«Loyer économique»

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

«Accord d'exploitation»

Accord d'exploitation signé entre la Société d'habitation du Québec et un organisme dans le cadre du Programme d'achat-rénovation.

«Supplément au loyer»

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

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer (achat-rénovation). L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. LOGEMENTS VISÉS

La présente entente couvre les logements mentionnés dans un «accord d'exploitation».

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

. . . /4

lorsque des occupants des unités additionnelles à ce niveau déménagent.

À l'intérieur des minimums et des maximums, et sous réserve de l'article 8 B) de l'entente office-organisme, c'est l'organisme qui décide du nombre de «logements désignés».

4. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 15, la présente entente est d'une durée de cinq (5) ans à compter du 1er mars 1997. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un organisme pour un "logement désigné".

5. SÉLECTION DES "LOCATAIRES"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément à l'article 5.1 de l'entente office-organisme du Programme de supplément au loyer dans le cadre du Programme d'achat-rénovation.

6. RÈGLES DIVERSES

6.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et est fonction des revenus du ménage qui l'habite.

6.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique en vigueur.

7. ENGAGEMENTS DES PARTIES

7.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office versera le "loyer reconnu" pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 8 B) de l'entente office-organisme, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

7.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, l'organisme fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

7.3 Disponibilité

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

7.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-organisme prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-organisme, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part de l'organisme dans l'acceptation du choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera à l'organisme le "loyer reconnu" pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si l'organisme néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

.../7

7.5 Entente office-organisme

Toute entente office-organisme doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

7.6 Renouvellement de l'entente office-organisme

Aucun renouvellement n'est prévu à l'article 3 de l'entente office-organisme.

7.7 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer au bail" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

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

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

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

L'Office doit aviser l'organisme, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis de l'organisme, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

7.8 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours à l'organisme. En guise de dédommagement, l'Office versera à l'organisme trois (3) mois de "loyer reconnu".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement de l'organisme. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 7.9 de la présente entente.

Cette annulation ne devra toutefois pas avoir pour effet de réduire le nombre de "logements désignés" sous le seuil minimum identifié à l'"accord d'exploitation" de l'entente office-organisme.

7.9 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve de l'article 7.8 de la présente entente, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et de transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

Le transfert de la désignation d'un logement doit s'effectuer à l'intérieur du Programme d'achat-rénovation, sans pour autant dépasser le "nombre d'unités de Supplément au loyer à atteindre" mentionné dans l'Annexe de l'Accord d'exploitation "Société-organisme".

Dans le cas où la résolution actuelle de la municipalité ne couvre pas l'ajout de logements supplémentaires, il faut obtenir de celle-ci une nouvelle confirmation de sa participation financière audit programme.

8. RESPONSABILITÉS ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 13 de la présente.

8.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

8.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire founi par la Société (Annexe D);

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente dans un délai de trois (3) mois suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

8.4 Transfert des droits

L'Office doit s'assurer que l'organisme a obtenu l'accord écrit de la Société avant d'effectuer tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-organisme.

De plus, l'Office doit exiger de l'organisme que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-organisme, s'engage à respecter cette dernière.

9. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 5.2, 5.3, 5.4, 6.5, 6.6, 8 et 9 de l'entente office-organisme.

10. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA MUNICIPALITÉ

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10 %) du "supplément au loyer", conformément aux articles 5.2, 5.3, 5.4, 6.5, 6.6, 8 et 9 de l'entente office-organisme. Il est versé mensuellement et à l'avance.

11. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 9 et 10 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

12. VÉRIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

13. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

14. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

.../12

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

15. DÉFAUT DE LA MUNICIPALITÉ ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en

défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../14

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

DANS LE CADRE DU PROGRAMME D'ACHAT-RÉNOVATION

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITÉ"

SIGNÉ À Verdun, Québec

CE 18e JOUR DE février 1997.

[redacted]

Représentant Témoin

"L'OFFICE"

SIGNÉ À Verdun

[redacted]

"LA SOCIÉTÉ"

[redacted]

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE VERDUN
5600, boul. LaSalle, Bureau #100
Verdun (Québec)
H4H 2T2

EXTRAIT CONFORME DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE RÉGULIÈRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE VERDUN TENUE À LA RÉSIDENCE VERDUN, 5600 BOUL. LASALLE, BUREAU 100, VERDUN, LE 5 FÉVRIER 1997 A 18 HEURES.

970221 **Coopérative "Fenêtre des familles fières"**

Entente tripartite, Programme de supplément au loyer dans le cadre du programme achat-rénovation

Considérant l'accord de principe intervenu le 4 février 1997 entre des représentants du Conseil de Ville, de l'OMH de Verdun, de la Société d'habitation du Québec, du Groupe des Ressources Techniques "Bâtir son Quartier" et de la Coopérative "Fenêtre des familles fières".

Il est proposé par Monsieur Alain Tassé
Appuyé par Monsieur Roger Gaudet
Et adopté à la majorité:
Une abstention

Que l'OMH de Verdun accepte de signer l'entente de gestion tripartite impliquant la Société d'habitation du Québec, la Ville de Verdun et l'OMH de Verdun.

D'autoriser Mesdames Suzanne Dunne, présidente, et Françoise Cousineau, directrice générale à signer l'entente pour le Programme de supplément au loyer dans le cadre du programme achat-rénovation.

[redacted]

Françoise Cousineau
Directrice générale
FC/cg

VILLE DE
VERDUN

BUREAU
DU GREFFIER

4555, rue de Verdun
Verdun (Québec) H4G 1M4

Téléphone: (514) 765-7017
Télécopieur: (514) 765-7006

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

d'une séance [X] ordinaire du Conseil municipal de la Ville de Verdun

[ ] spéciale

tenue le 31 octobre 1995

95-10-0516

23. PROTOCOLE D'ENTENTE - LOGEMENTS COOPÉRATIFS ET SANS BUT LUCRATIF

SOUMIS rapport du Directeur du Service de l'Urbanisme et Environnement incluant un projet d'entente pour que la municipalité soit reconnue comme municipalité participante dans le cadre du programme d'achat-rénovation pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif.

ATTENDU QUE 21 logements seraient offerts à des familles avec enfants, ce qui est conforme aux grandes orientations du Plan directeur de l'habitation de la Ville de Verdun;

ATTENDU QUE la Ville de Verdun pourrait bénéficier d'une subvention de 468 000 $ de la part de la S.H.Q. si elle devient « municipalité participante »;

ATTENDU QUE la Ville de Verdun a déjà prévu fournir une aide monétaire pour la rénovation des coopératives d'habitation dans son règlement no. 1541;

ATTENDU QU'une rénovation majeure de 21 logements familiaux aura un impact intéressant sur nos efforts de revitalisation;

ATTENDU QUE le groupe de ressources techniques « Bâtir son quartier » est intéressé à prendre en mains le projet et qu'il a l'expertise nécessaire à une telle intervention;

IL EST PROPOSÉ par la Conseillère Nicole Santerre
APPUYÉ par la Conseillère France Lecocq
ET UNANIMEMENT
RÉSOLU

.....2/

VILLE DE
VERDUN

BUREAU
DU GREFFIER

4555, rue de Verdun
Verdun (Québec) H4G 1M4

Téléphone: (514) 765-7017
Télécopieur: (514) 765-7006

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

d'une séance ☒ ordinaire du Conseil municipal de la Ville de Verdun

☐ spéciale

tenue le 31 octobre 1995

/2.....

95-10-0516 (suite)

1. DE modifier le règlement no. 1541 pour que les modalités de l'aide financière pour les coopératives d'habitation prévues dans ledit règlement soient ajustées en fonction des paramètres du programme d'achat-rénovation pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif, de la S.H.Q.;

2. DE s'assurer que le 20% $ d'unités réservées à des bénéficiaires du Supplément de loyer sera offert en priorité à des familles monoparentales qui sont sur la liste d'attente de l'Office municipal d'habitation de Verdun;`

3. DE mandater le Maire ou le Maire suppléant et le Greffier ou le Greffier par intérim à signer le projet d'entente visant la désignation d'une « municipalité participante » dans le cadre du programme d'achat-rénovation pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

[redacted]

c.c. Directeur Général
Directeur - Urbanisme & Environnement
SHQ
Règlement 1541

Entente : 11669
Org. : 3058

ENTENTE CONCERNANT LE SUPPLÉMENT AU LOYER DANS LE CADRE DU PROGRAMME VISANT LE FINANCEMENT DE PROGRAMMES MUNICIPAUX D'HABITATION DE LA VILLE DE MONTRÉAL

ENTRE

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, organisme public légalement constitué, ayant son siège social à Québec, ici représentée par monsieur Roger Ménard, directeur général de l'habitation sociale et du soutien opérationnel des programmes, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu du *Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8, r.6.1),

Ci-après appelée : « Société »

ET

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public ayant son hôtel de ville au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par M^e^ Yves Saindon, assistant-greffier, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de la résolution CG06 0006 et en vertu de l'article 96 de la *Loi sur les cités et villes* ;

Ci-après appelée : « Ville »

ET

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL, personne morale légalement constituée, ici représentée par monsieur Vincent Brossard, directeur de la gestion des demandes, des logements abordables et des suppléments au loyer et par madame Gina Houle, directrice du service des programmes de supplément au loyer dûment autorisés aux fins des présentes par des résolutions du conseil d'administration;

Ci-après appelée : « Office »

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE la Société est autorisée, par le décret numéro 256-2018 du 14 mars 2018, à mettre en œuvre le Programme visant le financement de programmes municipaux d'habitation de la Ville de Montréal.

ATTENDU QUE la Société et la Ville désirent aider les Ménages à faible revenu à obtenir des logements pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

ATTENDU QUE la Société et la Ville peuvent verser une subvention visant à réduire l'écart entre le Loyer reconnu pour un Logement désigné et la partie du loyer assumée par le Ménage occupant ce logement;

ATTENDU QUE la Société et la Ville souhaitent confier à l'Office la gestion du Supplément au loyer octroyé dans le cadre du Programme visant le financement de programmes municipaux d'habitation de la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE la Ville s'engage à défrayer dix pour cent (10 %) du coût du Supplément au loyer ainsi que des frais prévus pour la gestion des suppléments au loyer;

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS

« Annexe A »

Annexe à l'Entente Office-Organisme permettant le suivi des subventions de Supplément au loyer.

« Annexe à la convention d'exploitation »

Annexe à l'entente signée entre la Ville et un organisme d'habitation dans le cadre du Programme municipal.

« Entente Office-Organisme »

Entente signée entre l'Office et un organisme d'habitation pour l'octroi et la gestion du Supplément au loyer dans le cadre du Programme.

[redacted]

Initiales		

« Logement désigné »

Logement (chambre, studio ou logement) mentionné à l'Annexe A et ses modifications à laquelle une subvention de Supplément au loyer est rattachée.

« Logement inoccupé »

Logement disponible, mais inoccupé depuis la date de désignation prévue à la présente entente.

« Logement vacant »

Logement qui a été loué durant la présente entente et qui devient disponible pour un autre Ménage à la suite de la résiliation, de l'abandon ou de la non-reconduction d'un bail.

« Loyer au bail »

Montant mensuel stipulé dans un bail pour la location d'un logement indiqué à l'Annexe A.

« Loyer économique »

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

« Loyer reconnu »

Loyer économique fixé par l'organisme, excluant le rabais de membre ou les frais inhérents au statut de membre, l'aide reçue en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (L.R.C. (1985), ch. N-11), le cas échéant, et tous les frais liés aux services supplémentaires qui ne sont pas considérés comme charges aux termes du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique* (RLRQ, chapitre S-8, r. 3).

Ce loyer doit être comparable aux autres loyers de l'ensemble immobilier de l'organisme.

« Ménage »

Personne ou groupe de personnes qui occupent ou ont besoin d'un logement.

[redacted]

« Part du ménage »

Partie du loyer assumée par le Ménage et calculée selon les dispositions du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*.

« Programme »

Programme visant le financement de programmes municipaux d'habitation de la Ville de Montréal mis en œuvre en vertu du décret numéro 256-2018 du 14 mars 2018 et ses modifications.

« Programme municipal »

Programme municipal d'habitation mis en œuvre par la Ville en vertu de l'article 56.4 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8) et visant à soutenir la réalisation de logements abordables destinés soit à des Ménages à faible revenu ou à revenu modique, soit à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

« Supplément au loyer »

Subvention versée aux termes du Programme pour des logements réalisés dans le cadre du Programme municipal et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le Loyer reconnu d'un Logement désigné et la Part du ménage.

2. OBJET DE L'ENTENTE

La Société et la Ville confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom le Supplément au loyer rattaché aux logements désignés qui sera alloué dans le cadre du Programme. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans l'autorisation préalable écrite de la Société et de la Ville.

3. DURÉE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 14 et des crédits gouvernementaux disponibles, la présente entente est d'une durée de cinq (5) ans à compter du 1er septembre 2020. Toutefois, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un organisme pour un Logement désigné et aux seules fins de ces logements désignés, sous réserve de l'article 6.8.

[redacted]

SOCIÉTÉ	VILLE	OFFICE
Initiales		

4. SÉLECTION DES MÉNAGES

L'Office est responsable de l'application du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* (RLRQ, chapitre S-8, r. 1), et ce, conformément aux directives émises par la Société.

5. RÈGLES DIVERSES

5.1 Attribution du Supplément au loyer

Le Supplément au loyer est rattaché au Logement désigné et est établi en fonction des revenus du Ménage qui l'habite.

La Ville doit s'assurer que le nombre de Ménages recevant annuellement un Supplément du loyer, dans l'ensemble des logements réalisés dans le cadre du Programme municipal, respecte le seuil prévu au Programme.

5.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un Ménage aux fins d'occupation d'un logement est établi conformément au *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*.

5.3 Prix des loyers

L'Office doit s'assurer que le loyer des logements désignés est semblable au loyer des logements non subventionnés comparables dans un même ensemble immobilier.

6. ENGAGEMENTS DES PARTIES

6.1 Logement vacant

Lorsqu'un Logement désigné devient vacant, l'Office versera le Loyer reconnu pour une période maximale de trois (3) mois à compter du premier mois impayé en raison de la vacance. Lorsqu'il s'agit de logement temporaire de transition tel que défini dans le cadre du Programme municipal, la période maximale sera de six (6) mois. Les paiements s'y rattachant sont conditionnels à ce que l'Office s'assure que l'organisme utilise toute la diligence possible afin de réattribuer la subvention à un autre Ménage admissible.

[redacted]

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un Ménage, l'Office paiera à l'organisme le Loyer reconnu pour une période maximale de trois (3) mois suivant la date où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si l'organisme néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un Ménage, l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le Supplément au loyer, et ce, pour une période maximale de trois (3) mois suivant la date de la résiliation du bail ou suivant la date de l'abandon des lieux par un Ménage. Lorsqu'il s'agit de logements temporaires de transition tels que définis dans le cadre du Programme municipal, lesdits délais de trois (3) mois sont portés à six (6) mois.

6.2 Occupation retardée

Le versement du Supplément au loyer pour un Logement désigné doit être effectué à partir de la date de désignation du logement, sauf si le Logement désigné n'est pas disponible aux fins d'habitation.

Dans l'éventualité où l'un des logements désignés n'est pas disponible aux fins d'habitation à la date de désignation indiquée à l'Annexe A, l'organisme est alors tenu de remettre à l'Office un préavis d'un minimum de 60 jours de disponibilité indiquant à l'Office à quelle date le logement sera disponible.

Dans ce cas, l'Office ne versera les montants appropriés qu'à compter de la date de disponibilité du logement.

6.3 Disponibilité

N'est pas disponible aux fins de la présente entente, un logement impropre à l'habitation, c'est-à-dire dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé et la sécurité de ses occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou une autorité compétente.

De même, n'est pas disponible un logement occupé par une personne qui n'est pas signataire d'un bail valide avec l'organisme pour la période concernée.

6.4 Logement inoccupé

Si, à la date de désignation d'un logement, celui-ci est disponible, mais n'est pas occupé par un Ménage, l'Office paiera le Loyer reconnu de ce logement

[redacted]

jusqu'à ce que le logement soit occupé par un Ménage, et ce, pour un maximum de trois (3) mois à compter de la date de désignation.

6.5 Logement occupé avant la date d'entrée en vigueur de l'entente

Si les logements désignés étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'Entente Office-Organisme, les paiements prévus à la présente entente seront effectués à compter de cette date d'entrée en vigueur.

6.6 Entente Office-Organisme

L'Office doit signer une Entente Office-Organisme avec le propriétaire d'un Logement désigné. Toute Entente Office-Organisme doit être conclue par un document fourni par la Société, l'Office devant retourner à cette dernière une copie de l'entente dûment signée dans le mois suivant sa signature. L'Annexe A doit accompagner l'entente.

6.7 Modification du bail

Aux fins du calcul de la subvention, aucune modification du loyer des logements désignés ne pourra être effectuée en cours de bail à moins d'avoir reçu l'approbation préalable de la Société.

Au moins trois (3) mois avant la reconduction du bail, l'Organisme doit aviser l'Office de toute modification apportée au bail, incluant le loyer.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois suivant la réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

6.8 Modification au nombre de logements désignés

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

Cette révocation ne devra toutefois pas avoir pour effet de réduire le nombre de logements subventionnés sous les seuils prévus à l'Annexe à la convention d'exploitation et au Programme.

6.9 Transfert de la désignation d'un logement

Le transfert de la désignation d'un logement ne doit pas amener un dépassement du nombre de logements subventionnés prévu à l'Annexe, à la convention d'exploitation et au Programme.

L'Office pourra transférer la désignation d'un logement à un autre logement, dans le même projet appartenant à un même organisme visé par l'Annexe à la convention d'exploitation.

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

7. RESPONSABILITÉS ADMINISTRATIVES

7.1 Les règlements

Aux fins de la présente entente, l'Office est responsable de l'application du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique* et du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*, et ce, conformément aux directives émises par la Société.

L'Office est de même responsable de veiller au respect de ses décisions quant à l'attribution des logements et à la fixation des loyers.

7.2 Tenue de livres

L'Office devra s'assurer que les informations comptables et les transactions bancaires seront facilement identifiables pour le Supplément au loyer du Programme.

7.3 Rapports et états financiers

Mensuellement, l'Office doit transférer électroniquement les données financières du Supplément au loyer à la Société.

Pour chaque projet livré, l'Office doit transmettre à la Société l'Annexe A. À partir de cette dernière, la Société transmettra à l'Office les numéros des logements désignés.

[redacted]

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier et dans la forme déterminée par la Société le cas échéant, un état certifié sur l'utilisation des subventions.

La Ville et l'Office doivent rendre compte à la Société. Ils doivent à cette fin transmettre à la Société l'information et les documents relatifs à la gestion du Programme, ainsi que tout autre document demandé par le gouvernement du Québec, selon les modalités déterminées par la Société. Il s'agit notamment et sans limiter la généralité de ce qui précède, la participation financière des locataires, le nombre de logements subventionnés, les informations relatives à l'admissibilité des demandeurs et à l'utilisation des subventions versées dans le cadre du Programme.

Une fois par année, lors de l'établissement du budget de la Société, la Ville devra fournir à la Société les projets autorisés incluant le nombre de logements qui seront désignés dans le cadre du Programme pour l'année concernée. Ce rapport devra contenir, entre autres, les numéros des projets, le nom des propriétaires et le nombre total de logements pour le projet ainsi que le nombre de logements qui feront l'objet d'une subvention, et ce, selon un format déterminé par la Société.

7.4 Transfert des droits

Avant d'effectuer tout transfert des droits de l'organisme découlant de l'Entente Office-Organisme en faveur d'un tiers, l'Office doit s'assurer que l'organisme a obtenu l'accord écrit de la Ville, que cette dernière en a informé la Société et que la personne qui acquiert ces droits assume les obligations découlant de cette entente.

8. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

La seule responsabilité financière de la Société à l'égard de l'Office se limite au paiement d'un montant représentant quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du Supplément au loyer que l'Office est tenu de verser conformément à l'Entente Office-Organisme et des autres frais prévus par la Société pour la gestion des suppléments au loyer. Le Supplément au loyer est versé à l'avance le premier jour de chaque mois. Le montant servant à défrayer les frais d'administration est versé selon le nombre de logements subventionnés gérés par l'Office.

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la Part du ménage d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec l'organisme, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer.

[redacted]

9. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA VILLE

La Ville verse à l'Office à l'avance, le premier jour de chaque mois, un montant représentant dix pour cent (10 %) du Supplément au loyer que l'Office est tenu de verser conformément à l'Entente Office-Organisme ainsi que des frais prévus pour la gestion des suppléments au loyer.

De plus, la Ville s'engage à payer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente. Ceci inclut notamment le coût des suppléments au loyer et des autres frais liés au dépassement du seuil maximal de subvention prévu au Programme.

10. AJUSTEMENT

Si elle constate une erreur dans le calcul du Supplément au loyer, la Société peut, en tout temps et sans avis préalable, apporter les corrections nécessaires aux données financières du Supplément au loyer transmises à la Société et compenser, s'il y a lieu, le remboursement de toute somme payée en trop à même le Supplément au loyer à être versé à l'Office. La Société s'engage alors à faire parvenir à l'Office une lettre d'ajustement budgétaire.

11. VÉRIFICATION

La Société et la Ville ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Supplément au loyer visé par la présente entente et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

La Société et la Ville doivent se faire rapport sans délai de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Supplément au loyer par l'Office.

12. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

13. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La présente entente ne peut être modifiée qu'avec le consentement écrit des parties.

[redacted]

14. DÉFAUT DE LA VILLE OU DE L'OFFICE

En cas de défaut de la Ville ou de l'Office de respecter intégralement chacun des termes de la présente entente la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes moyennant un avis de trente (30) jours aux autres parties.

14.1 Avis de défaut

Lorsqu'elle le constate, la Société avise l'Office ou la Ville de son défaut de respecter la présente entente, en lui faisant parvenir un avis indiquant ledit défaut et, le cas échéant, la façon d'y remédier ainsi que le délai pour ce faire.

Si, au terme du délai fixé, l'Office ou la Ville n'a pas remédié au défaut, la Société peut, à son choix, prendre l'une ou l'autre des mesures suivantes :

- la suspension, sans possibilité de remboursement, du paiement du Supplément au loyer jusqu'au moment où l'Office aura remédié au défaut à la satisfaction de la Société;

- la résiliation de l'entente;

    - si le défaut est relatif au non-paiement d'une somme d'argent due à la Société aux termes de la présente entente, la Société peut retenir les sommes du Supplément au loyer et affecter les montants ainsi retenus au remboursement des sommes dues, jusqu'à parfait paiement ;

    - si le défaut consiste en une attribution de logement non conforme aux normes du Programme, la Société peut, à son choix, révoquer la désignation du logement, récupérer, même rétroactivement à la date de l'attribution et sans possibilité de remboursement, le montant de Supplément au loyer pour ce logement ou mettre fin à la présente entente.

14.2 Gestion des ententes

Si la Société constate des erreurs de calcul ou d'interprétation de la part de l'Office dans le cadre de l'application des ententes Office-Organisme, elle peut de plein droit effectuer auprès de l'organisme concerné les ajustements financiers nécessaires et par la suite exiger de l'Office le remboursement des sommes versées ou procéder par compensation.

[redacted]

SOCIÉTÉ	VILLE	OFFICE
Initiales		

15. AVIS

Tout avis doit, pour être valide et lier les parties, être donné par écrit et transmis à la dernière adresse connue des parties ou à celle de leur siège respectif par courrier certifié, par courrier recommandé ou selon les règles prévues par le *Code de procédure civile* (RLRQ, chapitre C-25.01) pour la signification des procédures judiciaires.

Un tel avis prend effet à la date de sa réception par son destinataire. À défaut d'une preuve de la date de cette réception, il est réputé reçu le cinquième jour ouvrable suivant la date de sa transmission.

16. ADRESSE DES PARTIES

À la date de conclusion de la présente entente, l'adresse de chacune des parties est la suivante :

Société : Direction du soutien opérationnel aux programmes
Société d'habitation du Québec
Édifice Marie-Guyart
1054, rue Alexandre-Taschereau
Aile Jacques-Parizeau, 4e étage
Québec (Québec) G1R 5E7

Ville : Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Office : Direction de la gestion des demandes, des logements abordables et des suppléments aux loyers
Office municipal d'habitation de Montréal
415, rue Saint-Antoine Ouest, Bureau 202
Montréal (Québec) H2Z 1H8

[redacted]

SOCIÉTÉ	VILLE	OFFICE
Initiales		

17. ÉLECTION DE DOMICILE

Aux fins de la présente entente, chacune des parties élit domicile dans le district judiciaire de Québec et toute procédure résultant de son interprétation ou de son application doit être introduite dans ce district.

EN FOI DE QUOI, LA PRÉSENTE ENTENTE A ÉTÉ SIGNÉE EN SIMPLE EXEMPLAIRE AUX DATES ET AUX LIEUX SUIVANTS :

Québec, le 27 sept. 2021
SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

[redacted]

M. Roger Ménard
Directeur général de l'habitation sociale et du soutien opérationnel des programmes

Montréal, le 10 septembre 2021
VILLE DE MONTRÉAL **Assistant-greffier de la Ville,**

[redacted]

Yves Saindon, avocat

Montréal, le _____ 2021
OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL

[redacted]ure numérique de Vincent Brossard
Date : 2021.08.20 11:40:27 -04'00'

M. Vincent Brossard
Directeur de la gestion des demandes, des logements abordables et des suppléments au loyer

Montréal, le _____ 2021

[redacted]

Signature numérique de Gina Houle
Date : 2021.08.20 13:23:11 -04'00'

Mme Gina Houle
Directrice du service des programmes de supplément au loyer

[redacted]

SOCIÉTÉ	VILLE	OFFICE
Initiales		

Cette entente a été approuvée par le conseil d'agglomération de la Ville de Montréal, le 26 août 2021 (Résolution: CG21 0460).

Deux cent onzième assemblée du Conseil d'administration de
l'Office municipal d'habitation de Montréal,
tenue le jeudi 14 mai 2020 à 13 h 30
par téléconférence

Résolution 3971

Signataires autorisés - Ententes-cadres des programmes PSL
entre OMHM, SHQ et Ville de Montréal

CONSIDÉRANT la recommandation de la directrice générale ;

Il EST UNANIMEMENT RÉSOLU :

DE DÉSIGNER le directeur du Service des programmes de supplément au loyer et l'un des signataires généraux à titre de signataires autorisés des ententes-cadres des programmes PSL à être conclues entre l'Office municipal d'habitation de Montréal, la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal, la signature de ces deux personnes étant requise;

DE DÉSIGNER le supérieur hiérarchique du directeur du Service des programmes de supplément au loyer à titre de signataire autorisé en l'absence de ce dernier.

La directrice du Secrétariat général par interim

[redacted]

Montréal

Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil d'agglomération

Assemblée ordinaire du jeudi 26 août 2021 Séance tenue le 26 août 2021	Résolution: CG21 0460

Approuver l'entente tripartite entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal, relativement à la gestion des subventions de suppléments au loyer liées au programme AccèsLogis Montréal / Autoriser une contribution financière de la Ville représentant 10 % du coût de ces subventions de suppléments au loyer

Vu la recommandation du comité exécutif en date du 11 août 2021 par sa résolution CE21 1336;

Il est proposé par M. François Limoges

appuyé par M. Benoit Dorais

Et résolu :

1- d'approuver la signature d'une entente tripartite liant la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville pour assurer la gestion de subventions de suppléments au loyer dans les projets issus du programme AccèsLogis Montréal;

2- d'autoriser une contribution financière de la Ville représentant 10% du coût de ces suppléments au loyer.

Adopté à l'unanimité.

20.32 1210640002
/cb

Valérie PLANTE
Mairesse

Emmanuel TANI-MOORE
Greffier de la Ville

(certifié conforme)

Yves SAINDON
Assistant-greffier de la Ville

Signée électroniquement le 27 août 2021

COPIE CERTIFIÉE

[redacted]

GREFFIER DE LA VILLE

Extrait authentique du procès-verbal de la séance du conseil d'agglomération

Montréal	Assemblée du 23 janvier 2006 Séance(s) tenue(s) le(s) 23 janvier 2006 Numéro de la résolution CG06 0006

Article 30.05 Signature des contrats, actes ou documents autorisés par le conseil d'agglomération

Vu la recommandation du comité exécutif en date du 11 janvier 2006, par sa résolution CE06 0026,

Il est

Proposé par le conseiller Claude Dauphin
Appuyé par le conseiller Frank Zampino

Et résolu :

d'autoriser la greffière à signer, pour et au nom de la ville, les contrats, actes ou documents dont la passation ou l'exécution est autorisée par le conseil d'agglomération, y compris ceux dont la conclusion ou l'exécution est déléguée conformément à la loi.

Un débat s'engage.

Adopté à l'unanimité.

Gérald Tremblay
Maire

Colette Fraser
Greffière adjointe

(certifié conforme)

[redacted]

GREFFIÈRE ADJOINTE

COPIE CERTIFIÉE

[redacted]

GREFFIER DE LA VILLE

No entente : 8455
No organisne : 3058

Réserve SHQ

[redacted]

Société d'habitation Québec

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

DANS LE CADRE DU PROGRAMME SUPPLÉMENT AU LOYER – MARCHÉ PRIVÉ – SL1

ADDENDA à l'entente signée le 27 juillet 2018

ENTRE : La Société d'habitation du Québec, organisme public constitué en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8) dont le siège est au 1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, Aile Jacques-Parizeau, Québec (Québec) G1R 5E7, ici représentée par,

dûment autorisé(e) aux fins des présentes en vertu du *Règlement sur la délégation des pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8, r. 6.1), ci-après appelée :

« LA SOCIÉTÉ »

ET :

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public dont l'adresse est au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par Me Emmanuel Tani-Moore, greffier adjoint, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de la résolution CG06 0006 et de l'article 96 de la Loi sur les cités et villes;

« LA MUNICIPALITÉ »

ET : L'Office municipal d'habitation de Montréal, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8), ici représenté par Gina Houle, directrice du Service des programmes de supplément au loyer et par Danielle Juteau, directrice de la gestion des demandes, des logements abordables et des suppléments au loyer, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 13 septembre 2018, portant le numéro 3553 et annexée aux présentes, ci-après appelé :

« L'OFFICE »

[redacted]

ATTENDU QUE le ministre des Finances a annoncé, lors du discours sur le budget 2015-2016, la création de 5 800 nouvelles unités d'ici 2019-2020 dans le cadre du programme Supplément au loyer;

ATTENDU QU'en vertu du paragraphe 3 du premier alinéa de l'article 3 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, la Société a notamment pour objet de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique;

ATTENDU QU'en vertu du deuxième alinéa de l'article 3 de cette loi, la Société prépare et met en œuvre, avec l'autorisation du gouvernement, les programmes lui permettant de rencontrer ses objets;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret 869-2015 du 7 octobre 2015, autorisé la mise en œuvre du programme Supplément au loyer – Marché privé (SL1);

ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 22 juin 2016, CG16 0381 , a autorisé l'Office à gérer le Programme Supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10 %) des coûts de subvention et de gestion du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent des modifications suivantes apportées à l'entente déjà signée entre les parties. Ces modifications seront applicables aux unités allouées après le 14 novembre 2017 :

1. L'article 1, intitulé « Définitions », est modifié par l'ajout de ce qui suit :

> **« Association »**
>
> Association d'organismes, reconnue ou désignée par la Société, œuvrant dans le milieu du logement ou auprès de clientèles particulières.

2. L'article 2 est modifié par l'ajout de « , ainsi que celles qui seront allouées par la Société à une Association », après les mots « dans le cadre du programme ».

[redacted]

L'article 2 se lit donc comme suit :

2. OBJET DE L'ENTENTE

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement désignées qui lui seront allouées dans le cadre du programme, ainsi que celles qui seront allouées par la Société à une Association. L'Office ne peut déléguer cette gestion sans le consentement écrit préalable de la Société et de la Municipalité.

3. Les articles 4.1 et 4.2 sont remplacés par ce qui suit :

4.1 Prix des loyers

L'Office ou une Association, le cas échéant, doivent s'assurer que le loyer des unités de logement désignées est semblable au loyer des logements non subventionnés comparables dans un même ensemble immobilier.

4.2 Sélection des immeubles

L'Office ou une Association, le cas échéant, sélectionnent les logements des unités qui leurs sont allouées selon les règles établies par la Société.

Les logements retenus doivent être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), 110 % du loyer médian.

4. L'article 5.1 est modifié par :

1° l'ajout de « pour les unités qui lui sont allouées », après les mots « des normes du programmes »;

2° l'ajout, à la fin, de l'alinéa suivant :

Lorsqu'une unité est allouée à une Association, la sélection des ménages est effectuée par le propriétaire désigné par cette Association. L'Office est alors responsable de vérifier l'application du programme à cet égard, et ce, conformément aux directives émises par la Société. L'Office peut notamment, à

[redacted]

cette fin, refuser d'octroyer le supplément au loyer à un ménage qui n'est pas admissible au programme. Le cas échéant, il devra en aviser l'Association ainsi que le propriétaire concerné.

L'article 5.1 se lit donc comme suit :

5.1 Sélection des ménages

L'Office est responsable de l'application des normes du programme pour les unités qui lui sont allouées, et ce, conformément aux directives émises par la Société. C'est notamment lui qui prend formellement la décision d'octroyer le supplément au loyer à un ménage, qui l'en avise et qui assure, à ses frais, la défense de ses décisions.

Lorsqu'une unité est allouée à une Association, la sélection des ménages est effectuée par le propriétaire désigné par cette Association. L'Office est alors responsable de vérifier l'application du programme à cet égard, et ce, conformément aux directives émises par la Société. L'Office peut notamment, à cette fin, refuser d'octroyer le supplément au loyer à un ménage qui n'est pas admissible au programme. Le cas échéant, il devra en aviser l'Association ainsi que le propriétaire concerné.

[redacted]

EN FOI DE QUOI les parties ont signé le présent addenda en trois exemplaires.

« LA SOCIÉTÉ »

SIGNÉ À [redacted] CE 02/08/2019

[redacted]

« LA MUNICIPALITÉ »

SIGNÉ À Montréal CE 22 juillet 2019

[redacted]

Représentant
M[e] Emmanuel Tani-Moore, greffier adjoint,

Témoin
Me Jocelyne L'Anglais
Avocate

« L'OFFICE »

SIGNÉ À Montréal CE 26 septembre 2018

[redacted]

Représentant

[redacted]

Témoin

Cette entente a été approuvée
le 20 juin 2019
(Résolution CG19 0311)

[redacted]

Montréal

Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil d'agglomération

Assemblée ordinaire du jeudi 20 juin 2019 Séance tenue le 20 juin 2019	Résolution: CG19 0311

Approuver la signature d'un addenda à l'entente tripartite entre l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Ville de Montréal (CG16 0381) pour la gestion de subventions dans le cadre du Programme de supplément au loyer - marché privé - SL1 de la SHQ.

Vu la recommandation du comité exécutif en date du 12 juin 2019 par sa résolution CE19 0997 ;

Il est proposé par M. François Limoges

appuyé par M. Benoit Dorais

Et résolu :

d'approuver la signature de l'addenda proposé à l'entente tripartite entre l'Office municipal d'habitation de Montréal, la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Ville de Montréal (CG16 0381), pour la gestion de subventions dans le cadre du Programme de supplément au loyer - marché privé - SL1 de la SHQ.

Adopté à l'unanimité.

20.33 1190640002
/mt

Valérie PLANTE
Mairesse

Yves SAINDON
Greffier de la Ville

[redacted]
Yves SAINDON
Greffier de la Ville

COPIE CERTIFIÉE

[redacted]

GREFFIER DE LA VILLE

Extrait authentique du procès-verbal de la séance du conseil d'agglomération

Montréal

Assemblée du 23 janvier 2006

Séance(s) tenue(s) le(s) 23 janvier 2006

Numéro de la résolution CG06 0006

Article 30.05 **Signature des contrats, actes ou documents autorisés par le conseil d'agglomération**

Vu la recommandation du comité exécutif en date du 11 janvier 2006, par sa résolution CE06 0026,

Il est

Proposé par le conseiller Claude Dauphin
Appuyé par le conseiller Frank Zampino

Et résolu :

d'autoriser la greffière à signer, pour et au nom de la ville, les contrats, actes ou documents dont la passation ou l'exécution est autorisée par le conseil d'agglomération, y compris ceux dont la conclusion ou l'exécution est déléguée conformément à la loi.

Un débat s'engage.

Adopté à l'unanimité.

Gérald Tremblay
Maire

Colette Fraser
Greffière adjointe

(certifié conforme)

[redacted]

GREFFIÈRE ADJOINTE

COPIE CERTIFIÉE

[redacted]

GREFFIER DE LA VILLE,

Cent quatre-vingt seizième assemblée du Conseil d'administration de
l'Office municipal d'habitation de Montréal,
tenue le jeudi 13 septembre 2018 à 13 h 30
au 415, rue Saint-Antoine Ouest à Montréal

Résolution 3553

Entente de gestion
Programme de supplément au loyer – Marché privé –SL1
Addenda

CONSIDÉRANT la recommandation de la directrice de la gestion des demandes, des logements abordables et des suppléments au loyer;

IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU :

D'APPROUVER la signature de l'addenda à l'entente tripartie entre la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal pour la gestion des subventions dans le cadre du Programme de supplément au loyer – Marché privé - SL1;

D'AUTORISER la directrice du Service des programmes de supplément au loyer et la directrice de la gestion des demandes, des logements abordables et des suppléments au loyer à signer ladite entente au nom de l'Office municipal d'habitation de Montréal.

La directrice du Secrétariat général,

[redacted]

Ginette Michel, avocate

Entente 8455
Org 3058

Société d'habitation Québec

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

DANS LE CADRE DU PROGRAMME SUPPLÉMENT AU LOYER – MARCHÉ PRIVÉ – SL1

ENTENTE PASSÉE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE : La Société d'habitation du Québec, organisme public constitué en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8) dont le siège est au 1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, Aile Saint-Amable, Québec (Québec) G1R 5E7, ici représentée par Sébastien Durand, dûment autorisé(e) aux fins des présentes en vertu du *Règlement sur la délégation des pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8, r. 6), ci-après appelée :

« LA SOCIÉTÉ »

ET : **VILLE DE MONTRÉAL**, personne morale de droit public dont l'adresse est au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par Me Yves Saindon, greffier, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de la résolution CG06 0006;

« LA MUNICIPALITÉ »

ET : L'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM),

dûment constitué en vertu de l'article 57 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8), ici représenté par Mme Gina Houle et par Mme Danielle Juteau, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 21 janvier 2016, portant le numéro 3024 et annexée aux présentes, ci-après appelé :

« L'OFFICE »

ATTENDU QUE le ministre des Finances a annoncé, lors du discours sur le budget 2015-2016, la création de 5 800 nouvelles unités d'ici 2019-2020 dans le cadre du programme Supplément au loyer;

ATTENDU QU'en vertu du paragraphe 3 du premier alinéa de l'article 3 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8), la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée la Société, a notamment pour objet de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique;

ATTENDU QU'en vertu du deuxième alinéa de l'article 3 de cette loi, la Société prépare et met en œuvre, avec l'autorisation du gouvernement, les programmes lui permettant de rencontrer ses objets;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret 869-2015 du 7 octobre 2015, autorisé la mise en œuvre du programme Supplément au loyer – Marché privé (SL1);

ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 22 juin 2016 a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10 %) des coûts de subvention et de gestion du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit :

1. DÉFINITIONS

« Unité de logement désignée »

Logement (chambre, studio ou logement) mentionnée à l'Annexe A ou à l'Annexe D de la présente entente, pour laquelle la Société verse des sommes à titre de supplément au loyer.

« Loyer médian »

Prix médian du loyer, tel que déterminé par la Société en fonction de la typologie du logement ainsi que de la nature des services qui sont fournis.

« Loyer reconnu »

Montant mensuel fixé par le propriétaire et stipulé dans un bail pour la location d'une unité de logement désignée.

Toutefois, lorsque le propriétaire est une coopérative ou un organisme sans but lucratif, le montant du loyer reconnu doit tenir compte des déductions à faire pour tous les montants non considérés ainsi que pour les ajustements prévus au *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique* (RLRQ, chapitre S-8, r. 3), ci-après le « Règlement sur les conditions », et ce loyer doit permettre de respecter toutes les normes budgétaires établies par la Société sans générer de profit (surplus) ni engendrer de perte (déficit).

Il est entendu que le montant du loyer reconnu ne peut dépasser 110% du loyer médian au moment de l'engagement original du logement par l'Office.

« Montants non considérés »

Montants non inclus dans le calcul du loyer reconnu, dont les montants prévus au Règlement sur les conditions, et plus précisément, mais non limitativement, à son article 16.

« Ménage »

Une ou plusieurs personnes qui occupent un logement.

« Ménage admissible »

Ménage répondant aux conditions d'admissibilité prévues aux normes du programme.

« Part du ménage »

Partie du loyer assumée par le ménage et calculée selon les dispositions du Règlement sur les conditions.

« Programme »

Programme de supplément au loyer – Marché privé

« Révocation d'unité »

Décision de la Société à l'effet de ne plus considérer une unité de logement comme étant désignée aux fins de la présente entente.

« Supplément au loyer »

Subvention versée aux termes du programme et dont le montant vise à combler l'écart entre le loyer reconnu d'une unité de logement désignée et la part du ménage.

« Entente Office-Propriétaire »

Convention signée entre l'Office et un propriétaire pour l'application d'une subvention dans le cadre du programme, pour un ménage occupant une unité de logement désignée.

2. OBJET DE L'ENTENTE

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement désignées qui lui seront allouées dans le cadre du programme. L'Office ne peut déléguer cette gestion sans le consentement écrit préalable de la Société et de la Municipalité.

3. DURÉE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 11.1, la présente entente est d'une durée de cinq (5) ans à compter du 1er janvier 2016. Toutefois, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps qu'au moins une entente Office-Propriétaire sera en vigueur avec un propriétaire pour une unité de logement désignée de chacune des programmations du programme, sous réserve de l'article 7.11.

La durée maximale de la subvention de supplément au loyer est d'une durée de cinq (5) ans.

Cette entente se termine au plus tard le 31 mars 2025.

4. ADMISSIBILITÉ DES LOGEMENTS

4.1 Prix des loyers

L'Office doit s'assurer que le loyer des unités de logement désignées est semblable au loyer des logements non subventionnés comparables dans un même ensemble immobilier.

4.2 Sélection des immeubles

L'Office sélectionne les logements selon les règles établies par la Société. Les logements retenus doivent être de qualité

standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), 110% du loyer médian.

4.3 Admissibilité

N'est pas admissible aux fins du programme, un logement impropre à l'habitation, c'est-à-dire dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé et la sécurité de ses occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou l'autorité compétente.

4.4 Relation avec les ménages

L'Office avise les propriétaires qu'ils doivent accorder aux ménages bénéficiaires du supplément au loyer les mêmes droits et privilèges qu'aux autres ménages habitant le même ensemble immobilier.

5. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

5.1 Sélection des ménages

L'Office est responsable de l'application des normes du programme, et ce, conformément aux directives émises par la Société. C'est notamment lui qui prend formellement la décision d'octroyer le supplément au loyer à un ménage, qui l'en avise et qui assure, à ses frais, la défense de ses décisions.

5.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un ménage pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* (RLRQ, chapitre S-8, r. 1), ci-après le « Règlement sur l'attribution ».

6. BAIL ET CALCUL DE LA SUBVENTION

6.1 Vérification des revenus et de la composition du ménage

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du ménage et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exige, et ce, sur le formulaire fourni par la Société. Cette vérification doit être faite de la manière prévue au Règlement sur les conditions. Les pièces justificatives et tout document concernant cette

déclaration doivent être conservés par l'Office pendant une période minimale de sept (7) ans, conformément aux prescriptions de l'article 13.5.

6.2 Forme du bail

Un bail doit être signé pour toutes les unités de logement désignées. Le formulaire de bail utilisé doit être conforme à celui prescrit par la Régie du logement.

6.3 Calcul du supplément au loyer

Le formulaire **Calcul de la subvention** fourni par la Société doit être utilisé pour calculer la part du ménage et le montant du supplément au loyer, tels qu'ils ont été calculés en fonction du loyer reconnu, et doit transmettre au ménage ainsi qu'au propriétaire le montant du supplément au loyer ainsi calculé.

6.4 Informations au bail

De même, le bail doit indiquer tous les services qui sont fournis au ménage par le propriétaire du logement désigné, ainsi que le montant du supplément au loyer s'y rattachant.

6.5 Perception

Les propriétaires ne perçoivent des ménages bénéficiant du supplément au loyer que le montant inscrit au bail comme étant la part du ménage ainsi que les montants des services inclus au bail.

6.6 Durée du bail

Le bail est d'une durée d'un (1) an, mais il peut être d'une durée inférieure si les circonstances le justifient. La durée du bail peut aussi être équivalente à la période résiduelle de la présente entente.

6.7 Renouvellement du bail

Aucune modification du loyer reconnu ne peut être effectuée à moins d'avoir été préalablement autorisée par la Société.

Si des renouvellements de baux sont effectués en cours d'entente, l'augmentation du loyer doit être inférieure ou égale au pourcentage d'augmentation fixé annuellement par la Régie du logement et confirmé par la Société.

Une hausse supérieure à ce taux peut être acceptée à la suite de l'autorisation écrite de l'Office et doit correspondre au

pourcentage d'augmentation fixé selon le document de calcul de la Régie du logement.

Les modifications au bail doivent, sous réserve de situations jugées particulières par la Société, être identiques pour toutes les unités de logement d'un même ensemble immobilier, qu'elles soient désignées ou non.

Lorsque la subvention vient à échéance avant la fin du bail, l'Office doit aviser le ménage et le propriétaire de cette situation, en l'indiquant au formulaire **Calcul de la subvention**. Le ménage doit par conséquent assumer le montant total du loyer au bail pour la période restante du bail.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de la réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

6.8 Cession ou sous-location

Un ménage bénéficiaire du supplément au loyer ne peut sous-louer son logement ou céder son bail.

7. PAIEMENT DU SUPPLÉMENT AU LOYER

7.1 Versement de la subvention

La Société paie à l'Office, le premier de chaque mois, le montant correspondant à 90% du supplément au loyer que celui-ci doit verser en vertu des ententes qu'il a prises avec les propriétaires.

7.2 Modification de la subvention

Malgré la diminution du revenu du ménage, la Société n'effectue aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société, étant toutefois entendu que l'Office peut réclamer le manque à gagner à la fin de la période de bail.

7.3 Frais de gestion

La Société peut verser à l'Office une rétribution pour l'administration du programme.

7.4 Logement vacant

Lorsqu'une unité de logement désignée devient vacante, l'Office verse le loyer reconnu pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet ou pour une période inférieure si le logement est loué de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates.

Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un ménage, l'Office n'est pas tenu de payer d'autres montants que le supplément au loyer, et ce, pour une période maximale de trois mois suivant la date de résiliation du bail ou suivant la date de l'abandon des lieux par un ménage ou pour une période inférieure si le logement est loué de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates.

7.5 Occupation retardée

Il est entendu que, pour les ententes Office-Propriétaire qui sont signées par l'Office dans le cadre de la présente entente, l'Office ne paie le supplément au loyer qu'à partir du moment où l'unité de logement désignée est disponible pour les fins d'occupation par un ménage admissible.

7.6 Dommages causés au logement

Lors du départ d'un ménage , s'il est, de l'avis de l'Office, nécessaire de rénover l'intérieur d'une unité de logement désignée dû à des dommages causés par le fait ou la faute du ménage bénéficiant du supplément au loyer ou par des personnes à qui le ménage a permis l'accès à l'unité de logement désignée, l'Office rembourse au propriétaire tous les frais raisonnables engagés pour réparer ces dommages à condition que:

- une entente Office-Propriétaire a été signée;
- ces dommages ne résultent pas d'un risque contre lequel un propriétaire prudent s'assurerait généralement, et
- tous les efforts nécessaires soient faits, en vain, par le propriétaire pour obtenir du ménage bénéficiant du supplément au loyer le remboursement des frais de réparation des dommages.

7.7 Disponibilité du logement

L'Office a seul le pouvoir de décider si, en regard des conditions d'habitabilité, un logement est disponible ou non.

7.8 Logement inoccupé

Si, à la date de désignation d'un logement mentionnée à l'Annexe A, celui-ci est disponible mais n'est pas occupé par un ménage, l'Office paie le loyer reconnu de ce logement jusqu'à ce que le logement soit occupé par un ménage, et ce, pour un maximum de trois mois à compter de la date de désignation mentionnée à l'annexe A.

7.9 Responsabilité financière de la Société

La Société n'est pas responsable des manquements ou défauts d'un ménage de respecter les conditions du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer le paiement de la part du ménage et des montants des services inclus au bail.

La seule responsabilité financière de la Société consiste à verser à l'Office 90 % du montant de supplément au loyer et, le cas échéant, les frais de gestion prévus à l'article 7.3.

7.10 Responsabilité financière de la Municipalité

La Municipalité s'engage à verser à l'Office un montant égal à 10 % des paiements indiqués à la section 7 de la présente entente. Ce montant est versé mensuellement. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

7.11 Transfert ou révocation de la désignation d'un logement

L'Office doit informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute révocation ou de tout transfert de la désignation d'une unité de logement, et ce, dans les trente (30) jours suivant cette révocation ou ce transfert.

8. ENTENTE OFFICE-PROPRIÉTAIRE

8.1 Entente Office-Propriétaire

L'Office doit signer une entente Office-Propriétaire avec le propriétaire d'une unité de logement désignée, et ce, sur un document prévu à cette fin par la Société.

8.2 Vérification

Dans le cadre de l'application de la présente entente ainsi que de chacune des ententes Office-Propriétaire, l'Office doit, à l'aide de tous les moyens d'inspection ou de contrôle qui sont mis à sa disposition, s'assurer du respect intégral de la présente entente ainsi que de chacune des ententes Office-Propriétaire.

9. RAPPORT ET INSPECTION

9.1 Tenue de livres

L'Office doit tenir une comptabilité distincte pour l'administration du programme.

9.2 Rapports et états financiers

L'Office doit transmettre à la Société, selon le calendrier suggéré par la Société, les informations relatives aux unités de logement désignées qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente sur un formulaire approuvé par la Société (Annexe D ou transfert électronique de données).

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la *Loi sur l'administration financière* (RLRQ, chapitre A-6) selon les modalités déterminées par la Société.

L'Office transmet à la Société un rapport sur les modifications affectant les unités de logement désignées qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, composition des ménages, etc.) dans les trente (30) jours suivant lesdites modifications sur le formulaire fourni par la Société.

9.3 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société de tout transfert de droits dans un immeuble visé par l'entente Office-Propriétaire dans les trente (30) jours qui suivent la date de ce transfert.

De plus, comme le prévoit l'entente Office-Propriétaire, la personne qui acquiert les droits dans un immeuble visé par une telle entente doit s'engager à respecter les normes du programme et à signer toute entente requise à cet effet.

9.4 Inspection et vérification

La Société peut, en tout temps, moyennant le même avis donné conformément au bail, d'inspecter une unité de logement désignée et l'immeuble visé par la présente entente, ainsi que les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme. La Société peut, dans ce cadre, exiger que l'Office lui fasse parvenir tout document qu'elle juge à propos de vérifier. La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du programme par l'Office et, le cas échéant, des mesures que doit prendre l'Office pour régulariser la situation.

10. DISPOSITIONS FINANCIÈRES

10.1 Erreur de calcul

Si elle constate une erreur dans le calcul du supplément au loyer, la Société peut, en tout temps et sans avis préalable, apporter les corrections nécessaires à l'Annexe D et compenser, s'il y a lieu, le remboursement de toute somme payée en trop à même le supplément au loyer à être versé à l'Office. La Société s'engage alors à faire parvenir à l'Office une copie de l'Annexe D, telle que modifiée.

10.2 Ajustement

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue à la section 7 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

11. DÉFAUT DE L'OFFICE

11.1 Avis de défaut

Lorsqu'elle le constate, la Société avise l'Office de son défaut de respecter la présente entente, en lui faisant parvenir un avis indiquant ledit défaut et, le cas échéant, la façon d'y remédier ainsi que le délai pour ce faire.

Si, au terme du délai fixé, l'Office n'a pas remédié au défaut, la Société peut, à son choix, prendre l'une ou l'autre des mesures suivantes :

- la suspension, sans possibilité de remboursement, du paiement du supplément au loyer jusqu'au moment où

l'Office aura remédié au défaut à la satisfaction de la Société;

- la résiliation de l'entente;
- si le défaut de l'Office est relatif au non-paiement d'une somme d'argent due à la Société aux termes de la présente entente, la Société peut retenir les sommes du supplément au loyer et affecter les montants ainsi retenus au remboursement des sommes dues, jusqu'à parfait paiement;
- si le défaut de l'Office consiste en une attribution de logement non conforme aux normes du programme, la Société peut, à son choix, révoquer la désignation du logement, récupérer, même rétroactivement à la date de l'attribution et sans possibilité de remboursement, le montant de supplément au loyer pour ce logement ou mettre fin à la présente entente.

11.2 Gestion des ententes

Si la Société constate des erreurs de calcul ou d'interprétation de la part de l'Office, dans le cadre de l'application des ententes Office-Propriétaire, elle peut de plein droit effectuer auprès du propriétaire concerné les ajustements financiers nécessaires et par la suite exiger de l'Office le remboursement des sommes versées ou procéder par compensation.

12. MODIFICATION DE L'ENTENTE

12.1 Modification aux modalités de l'entente

La Société peut, en tout temps, modifier la présente entente; elle doit aviser l'Office de son intention en lui faisant parvenir un projet de modification de l'entente. L'Office a un délai de 2 mois pour accepter la modification.

En cas de refus, la Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet.

12.2 Modification au nombre d'unités de logements désignées

La Société peut, en tout temps et sur un avis de trente (30) jours, révoquer la désignation d'une unité de logement ou modifier le nombre d'unités de logement désignées dont l'Office a la gestion pour son territoire.

13. DISPOSITIONS DIVERSES

13.1 Effet de la présente entente

La présente entente lie les parties et leurs ayants droit. Toutes les annexes et tous les addenda à cette entente en font partie intégrante et lient les parties tant qu'ils ne sont pas remplacés ou abrogés.

13.2 Avis et procédures

Une copie de tout avis ou procédure que l'Office reçoit d'un propriétaire ou d'un ménage, et qui est hors du cours normal des affaires et concerne directement l'application de la présente entente, doit être expédiée à la Société sans délai.

Une copie de tout avis ou procédure que l'Office fait parvenir à un propriétaire ou à un ménage, et qui est hors du cours normal des affaires de l'Office et concerne directement l'application de la présente entente, doit être expédiée à la Société sans délai.

Tout avis ou procédure doit, pour être valide et lier les parties, être écrit et transmis à l'adresse de leur siège respectif, par l'un ou l'autre des modes suivants :

1° par courrier certifié ou recommandé;
2° par l'entremise d'une agence de messagerie;
3° par signification par huissier ou par télécopieur.

13.3 Adresses des parties

À la date de conclusion de la présente entente, l'adresse de chacune des parties est la suivante :

La Société :

1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Saint-Amable
Québec (Québec) G1R 5E7

La Municipalité :

Direction de l'habitation
303, rue Notre-Dame Est
4e étage
Montréal (Québec) H2Y 3Y8

L'Office :
2e étage
415, rue Saint-Antoine Ouest
Montréal (Québec)
H2Z 1H8

13.4 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au programme, incluant entre autres les dépliants et avis publics, doit confirmer la contribution de la Société.

13.5 Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du programme aussi longtemps qu'il est nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et, dans tous les cas, pour une période minimale de sept (7) ans.

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en trois exemplaires : un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

« LA SOCIÉTÉ »

SIGNÉ À Québec CE 27-07-16.

[redacted]

« LA MUNICIPALITÉ »

SIGNÉ À Montréal CE 15 juillet 2016

[redacted]

Me Yves Saindon
Greffier

Me Jocelyne L'Anglais
Avocate

« L'OFFICE »

SIGNÉ À Montréal CE 8 FEVRIER 2016

[redacted]

Cette entente a été approuvée
le 22 juin 2016
(Résolution CG16 0381)

Cent vingt deuxième assemblée du Conseil d'administration de
l'Office municipal d'habitation de Montréal,
tenue le mercredi 21 mars 2012 à 9 h
au 5675, rue Saint-Denis à Montréal

Résolution numéro 2181

Signataire autorisés
Ententes biparties PSL (OMHM et propriétaire)

CONSIDÉRANT la recommandation de la directrice du Secrétariat général;

IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU :

DE MODIFIER la résolution 1483 adoptée le 15 avril 2009 afin qu'elle se lise comme suit :

D'AUTORISER, à compter du 2 avril 2012, l'agent de projets spéciaux et le directeur du Service des programmes de supplément au loyer et des activités commerciales à signer les ententes biparties du programme PSL, ententes-cadres entre l'OMHM et les propriétaires de logements, la signature de ces deux personnes étant requise;

QU'en l'absence d'un signataire autorisé, les documents peuvent être signés par son supérieur hiérarchique ou l'un des signataires généraux.

[redacted]

Ginette Michel
Directrice du Secrétariat général

Cent soixante sixième assemblée du Conseil d'administration de
l'Office municipal d'habitation de Montréal,
tenue le jeudi 21 janvier 2016 à 14 h
au 415, rue Saint-Antoine Ouest à Montréal

Résolution numéro 3024

Programme de supplément au loyer (SL1)
Nouvelle entente tripartite – SHQ / Ville / OMHM

CONSIDÉRANT la recommandation de la directrice de la gestion des demandes, des logements abordables et des suppléments au loyer;

IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU :

DE CONCLURE avec la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal une entente qui confie à l'Office municipal d'habitation de Montréal la responsabilité de gérer en leur nom les unités additionnelles de supplément au loyer («programme SL1») allouées à ce jour, ainsi que celles qui s'y ajouteront;

D'AUTORISER la directrice du Service des programmes de supplément au loyer et la directrice de la gestion des demandes, des logements abordables et des suppléments au loyer à signer ladite entente au nom de l'Office municipal d'habitation de Montréal.

La directrice du Secrétariat général,

[redacted]

Ginette Michel
Le 21 janvier 2016

Montréal

Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil d'agglomération

Assemblée ordinaire du mercredi 22 juin 2016 Séance tenue le 22 juin 2016	Résolution: CG16 0381

Approuver la signature d'une entente tripartite entre l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Ville de Montréal pour la gestion de subventions dans le cadre du Programme de supplément au loyer - marché privé - SL1 de la SHQ

Vu la recommandation du comité exécutif en date du 1er juin 2016 par sa résolution CE16 0889;

Il est proposé par M. Alan DeSousa

appuyé par M. Russell Copeman

Et résolu :

d'approuver la signature de l'entente tripartite entre la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) pour la gestion des subventions dans le cadre du Programme de supplément du loyer - Marché privé - SL1 .

Adopté à l'unanimité.

20.06 1160640001
/lc

Denis CODERRE
Maire

Yves SAINDON
Greffier de la Ville

(certifié conforme)

[redacted]

Yves SAINDON
Greffier de la Ville

COPIE CERTIFIÉE

[redacted]

GREFFIER DE LA VILLE,

Extrait authentique du procès-verbal de la séance du conseil d'agglomération

Montréal	Assemblée du 23 janvier 2006 Séance(s) tenue(s) le(s) 23 janvier 2006 Numéro de la résolution CG06 0006

Article 30.05 **Signature des contrats, actes ou documents autorisés par le conseil d'agglomération**

Vu la recommandation du comité exécutif en date du 11 janvier 2006, par sa résolution CE06 0026,

Il est

Proposé par le conseiller Claude Dauphin
Appuyé par le conseiller Frank Zampino

Et résolu :

d'autoriser la greffière à signer, pour et au nom de la ville, les contrats, actes ou documents dont la passation ou l'exécution est autorisée par le conseil d'agglomération, y compris ceux dont la conclusion ou l'exécution est déléguée conformément à la loi.

Un débat s'engage.

Adopté à l'unanimité.

Gérald Tremblay
Maire

Colette Fraser
Greffière adjointe

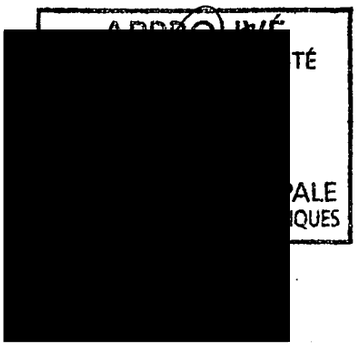
(certifié conforme)

[redacted]

COPIE CERTIFIÉE

[redacted]

GREFFIER DE LA VILLE,



Copie signature de John. (sept. 2010)

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

DANS LE CADRE DE LA RECONDUCTION DES UNITÉS DE SUPPLÉMENT AU LOYER D'URGENCE PRESCRITES PAR LES PROGRAMMES D'AIDE D'URGENCE 2004 ET 2005 AUX MÉNAGES SANS LOGIS ET AUX MUNICIPALITÉS CONNAISSANT UNE PÉNURIE DE LOGEMENTS LOCATIFS

ENTENTE PASSÉE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE : La Société d'habitation du Québec, personne morale légalement constituée, ayant son siège social au Québec, ici représentée par M. John Mackay , dûment autorisé(e) aux fins des présentes en vertu du *Règlement sur la délégation des pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec* (décret 419-2006, 17 mai 2006), ci-après appelée :

« LA SOCIÉTÉ »

ET : VILLE DE MONTRÉAL, corps politique dûment constitué, ici représentée par M^me^ Colette Fraser, greffière adjointe dûment autorisée aux fins des présentes par la résolution CG06 0006 et l'article 96 de la *Loi sur les cités et villes*;

« LA MUNICIPALITÉ »

ET : L'Office municipal d'habitation de Montréal, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8)*, ici représenté par Monsieur Philippe St-Jacques et par Madame Suzanne Lacroix, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 9 septembre 2009, portant le numéro 1574 et annexée aux présentes, ci-après appelé :

« L'OFFICE »

ATTENDU QU'en vertu de l'article 3 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée la Société, peut mettre en œuvre un programme de supplément au loyer conformément aux dispositions du *Règlement sur l'habitation*;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 3.1 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, la Société peut, lorsque des circonstances exceptionnelles l'imposent et avec l'autorisation du gouvernement, mettre en place un programme spécial afin de tenir compte de ces circonstances exceptionnelles;

ATTENDU QUE la Société, au nom du gouvernement du Québec, désire aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

ATTENDU QUE pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 3.1 précité, il est prévu que ce programme peut déroger aux conditions et règles d'attribution normalement applicables;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret numéro 101-2004 du 11 février 2004, modifié par le décret numéro 136-2004 du 25 février 2004, autorisé la mise en œuvre du Programme d'aide d'urgence 2004 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret 31-2005 du 26 janvier 2005, reconduit les unités de supplément au loyer d'urgence prescrites par le Programme d'aide d'urgence 2004 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret 461-2005 du 11 mai 2005, autorisé la mise en œuvre du Programme d'aide d'urgence 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret 115-2006 du 28 février 2006, reconduit les unités de supplément au loyer d'urgence prescrites par les Programmes d'aide d'urgence 2004 et 2005

aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret 85-2007 du 6 février 2007, reconduit les unités de supplément au loyer d'urgence prescrites par les Programmes d'aide d'urgence 2004 et 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret 495-2007 du 27 juin 2007, reconduit certaines unités de supplément au loyer d'urgence prescrites par les programmes d'aide d'urgence 2004 et 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs, qui n'étaient plus effectives le mois de leur échéance, pour une période de douze mois et autorisé leur attribution à de nouveaux ménages également pour douze mois;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret 191-2008 du 12 mars 2008, d'une part, reconduit certaines unités de supplément au loyer d'urgence prescrites par les programmes d'aide d'urgence 2004 et 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs, qui ne seront plus effectives le mois de leur échéance, pour une période de douze mois et autorisé leur attribution à de nouveaux ménages également pour douze mois, et d'autre part, reconduit celles qui sont toujours effectives le mois de leur échéance également pour douze mois;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret 273-2009 du 25 mars 2009, d'une part, reconduit certaines unités de supplément au loyer d'urgence prescrites par les programmes d'aide d'urgence 2004 et 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs, qui ne seront plus effectives le mois de leur échéance, pour une période de douze mois et autorisé leur attribution à de nouveaux ménages également pour douze mois, et d'autre part, reconduit celles qui sont toujours effectives le mois de leur échéance également pour douze mois;

ATTENDU QUE la Société, la municipalité et l'office ont signé une entente pour la gestion des unités des Programmes d'aide d'urgence 2004 et 2005, que cette entente a été renouvelée en 2005, 2006, 2007 et 2008 et, qu'il y a maintenant lieu de signer une nouvelle entente;

ATTENDU QUE le Programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution est proportionnelle à leur revenu;

ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 26 août 2010 ~~2009~~, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10 %) des coûts de subvention et de gestion du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

ATTENDU QUE l'Office peut attribuer un logement subventionné à un ménage malgré le refus du propriétaire de signer une entente Office-Propriétaire;

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit :

1. DÉFINITIONS

« Unité de logement désignée »

Unité de logement (chambre, studio ou logement) mentionnée à l'Annexe A ou à l'Annexe D de la présente entente, pour laquelle la Société verse des sommes à titre de « supplément au loyer ».

« Loyer médian »

Prix médian du loyer, tel que déterminé par la Société en fonction de la typologie du logement ainsi que de la nature des services qui sont fournis.

« Loyer reconnu »

Montant mensuel fixé par le propriétaire et stipulé dans un bail pour la location d'une « unité de logement désignée ».

Toutefois, lorsque le propriétaire est une coopérative ou un organisme sans but lucratif, le montant du « loyer reconnu » doit tenir compte des déductions à faire pour tous les « montants non considérés » ainsi que pour les ajustements prévus au *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique* (ci-après le « Règlement sur les conditions »), et ce loyer doit permettre de respecter toutes les normes budgétaires établies par la Société sans générer de profit (surplus) ni engendrer de perte (déficit).

Dans le cas des logements loués sur le marché locatif privé, il est entendu que le montant du « loyer reconnu » ne peut dépasser

celui du « loyer médian » au moment de l'engagement original du logement par l'Office.

« **Montants non considérés** »

Montants non inclus dans le calcul du « loyer reconnu », dont les montants prévus au Règlement sur les conditions, et plus précisément, mais non limitativement, à son article 16.

« **Ménage** »

Une ou plusieurs personnes qui occupent un logement.

« **Ménage admissible** »

« Ménage » répondant aux conditions d'admissibilité prévues aux normes du « programme d'aide ».

« **Part du ménage** »

Partie du loyer assumée par le « ménage » et calculée selon les dispositions du Règlement sur les conditions.

« **Programme d'aide** »

Programme d'aide d'urgence 2004 ou 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs.

« **Programme** »

Programme de supplément au loyer correspondant au volet I du « programme d'aide ».

« **Révocation d'unité** »

Décision de la Société à l'effet de ne plus considérer une unité de logement comme étant désignée aux fins de la présente entente.

« **Supplément au loyer** »

Subvention versée aux termes du « programme » et dont le montant vise à combler l'écart entre le « loyer reconnu » d'une « unité de logement désignée » et la « part du ménage ».

« **Entente Office-Propriétaire** »

Convention signée entre l'Office et un propriétaire pour l'application d'une subvention dans le cadre du « programme », pour un « ménage » occupant une « unité de logement désignée ».

2. OBJET DE L'ENTENTE

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du « programme ». L'Office ne peut déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DURÉE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 10.1, la présente entente débute le 1er juillet 2009, qui correspond à la première date de subvention d'une « unité de logement désignée ». Les parties conviennent que la présente entente demeure en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office a des liens contractuels avec un propriétaire ou un locataire d'une « unité de logement désignée », mais seulement pour les fins de cette unité de logement.

La durée maximale de la subvention du « supplément au loyer » est de douze (12) mois.

4. DISPONIBILITÉ DES UNITÉS DE LOGEMENT

4.1 Prix des loyers

L'Office doit faire le nécessaire afin de s'assurer que le loyer des logements subventionnés, mentionnés à l'Annexe A ou D, est semblable au loyer des logements non subventionnés comparables dans un même ensemble immobilier.

4.2 Sélection des immeubles

Lorsque l'Office choisit de sélectionner lui-même les logements, il peut le faire en collaboration avec la Société à partir d'un processus public d'appel d'offres, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les logements retenus doivent être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le « loyer médian » des logements en location dans la municipalité.

[redacted]

4.3 État des logements

L'Office doit s'assurer que les « unités de logements désignées » sont en bon état d'habitabilité, conformément aux lois et règlements applicables sur le territoire où elles sont situées.

L'Office doit aussi s'assurer qu'à l'intérieur de chacun des ensembles immobiliers où se trouvent des « unités de logement désignées », l'état d'habitabilité des logements désignés est uniforme avec celui de l'ensemble des unités de logement du même ensemble immobilier.

4.4 Relation avec les ménages

L'Office avise les propriétaires qu'ils doivent accorder aux « ménages » bénéficiaires du « supplément au loyer » les mêmes droits et privilèges qu'aux autres « ménages » habitant le même ensemble immobilier.

5. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

5.1 Sélection des ménages

L'Office est responsable de l'application des normes du « programme d'aide », et ce, conformément aux directives émises par la Société. C'est notamment lui qui prend formellement la décision d'octroyer le « supplément au loyer » à un « ménage », qui l'en avise et qui assure, à ses frais, la défense de ses décisions.

5.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un « ménage » pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* (ci-après le « Règlement sur l'attribution »). Nonobstant le Règlement sur l'attribution, l'Office peut, lorsque les circonstances le justifient et dans une mesure répondant aux conditions normales de confort et de salubrité, attribuer un logement sans égard aux règles relatives à la densité d'occupation.

5.3 Vérification des revenus et de la composition du ménage

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du « ménage » et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société

l'exige, et ce, sur le formulaire fourni par la Société. Cette vérification doit être faite de la manière prévue au Règlement sur les conditions. Les pièces justificatives et tout document concernant cette déclaration doivent être conservés par l'Office pendant une période minimale de sept (7) ans.

5.4 Forme du bail

L'Office doit veiller à ce qu'un bail soit signé pour toutes les « unités de logement désignées ». Le formulaire de bail utilisé doit être conforme à celui prescrit par la Régie du logement.

5.5 Calcul du supplément au loyer

L'Office doit, au moyen d'un « Formulaire de calcul de la subvention » fourni par la Société, calculer la « part du ménage » et le montant du « supplément au loyer », tels qu'ils ont été calculés en fonction du « loyer reconnu », et doit transmettre au « ménage » ainsi qu'au propriétaire le montant du « supplément au loyer » ainsi calculé.

5.6 Informations au bail

De même, l'Office doit voir à ce que le bail indique tous les services qui sont fournis au « ménage » par le propriétaire du logement désigné, ainsi que le montant du « supplément au loyer » s'y rattachant.

5.7 Perception

L'Office doit voir à ce que les propriétaires ne perçoivent des ménages bénéficiant du «supplément au loyer» que le montant inscrit au bail comme étant la «part du ménage» ainsi que les montants des services inclus au bail.

5.8 Durée du bail

Le bail est d'une durée d'un (1) an, sauf pour les nouveaux « ménages » et pour les logements de transition, où le bail peut être d'une durée inférieure à douze (12) mois. Par ailleurs, la durée du bail peut être équivalente à la période résiduelle de la présente entente.

5.9 Renouvellement du bail

Aucune modification du « loyer reconnu » ne peut être effectuée à moins d'avoir été préalablement autorisée par la Société.

[redacted]

Si des renouvellements de baux sont effectués en cours d'entente, ils doivent correspondre au pourcentage d'augmentation fixé annuellement par la Régie du logement et confirmé par la Société.

Un pourcentage différent de ce taux peut être accepté à la suite de l'autorisation écrite de l'Office et doit correspondre au pourcentage d'augmentation fixé selon le document de calcul de la Régie du logement.

Les modifications au bail doivent, sous réserve de situations jugées particulières par la Société, être identiques pour toutes les unités de logement d'un même ensemble immobilier, qu'elles soient désignées ou non.

Lorsque la subvention vient à échéance avant la fin du bail, l'Office doit prendre les mesures nécessaires afin d'aviser le « ménage » et le propriétaire de cette situation, par le biais du formulaire **Calcul de subvention**. Le « ménage » doit par conséquent assumer le montant total du loyer au bail pour la période restante du bail.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

5.10 Cession ou sous-location

L'Office ne peut autoriser un « ménage » bénéficiaire du « supplément au loyer » à sous-louer ou à céder son bail.

6. PAIEMENT DU SUPPLÉMENT AU LOYER

6.1 Versement de la subvention

La Société paie à l'Office, mensuellement le premier de chaque mois, le montant correspondant au « supplément au loyer » que

[redacted]

celui-ci doit verser en vertu des ententes qu'il a prises avec les propriétaires ou avec les « ménages ».

6.2 Modification de la subvention

Malgré la diminution du revenu du « ménage », la Société n'effectue aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société, étant toutefois entendu que l'Office peut réclamer le manque à gagner à la fin de la période de bail.

6.3 Frais de livraison et d'administration

La Société peut payer à l'Office des frais pour la livraison et l'administration du « programme ».

6.4 Logement vacant

Lorsqu'une « unité de logement désignée » devient vacante, l'Office verse le « loyer reconnu » pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet ou pour une période inférieure si le logement est loué de nouveau.

6.5 Occupation retardée

Il est entendu que, pour les ententes Office-Propriétaire qui sont signées par l'Office dans le cadre de la présente entente, l'Office ne paie le « supplément au loyer » qu'à partir du moment où « l'unité de logement désignée » est disponible pour les fins d'occupation par un « ménage admissible ».

6.6 Dommages causés au logement

Lors du départ d'un « ménage », s'il est, de l'avis de l'Office, nécessaire de rénover l'intérieur d'un logement dû à des dommages causés par le fait ou la faute du « ménage » bénéficiant du « supplément au loyer » ou par des personnes à qui le « ménage » a permis l'accès de son logement, l'Office rembourse au propriétaire tous les frais raisonnables engagés pour réparer ces dommages à condition que:

- une entente Office-Propriétaire a été signée;

- ces dommages ne résultent pas d'un risque contre lequel un propriétaire prudent s'assurerait généralement, et

- tous les efforts nécessaires soient faits, en vain, par le propriétaire pour obtenir du locataire bénéficiant du « supplément au loyer » le remboursement des frais de réparation des dommages.

6.7 Disponibilité du logement

L'Office a seul le pouvoir de décider si, en regard des conditions d'habitabilité, un logement est disponible ou non.

6.8 Logement inoccupé

Si, à la date de désignation d'un logement, celui-ci est disponible mais n'est pas occupé par un « ménage », l'Office paie le « loyer reconnu » de ce logement jusqu'à ce que le logement soit occupé par un « ménage », et ce, pour un maximum de trois mois à compter de la date de désignation mentionnée à l'annexe A.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un « ménage », l'Office paie au propriétaire le « loyer reconnu » pour une période maximale de trois mois suivant la date où la résiliation du bail prend effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un « ménage », l'Office n'est pas tenu de payer d'autres montants que le « supplément au loyer », et ce, pour une période maximale de trois mois suivant la date de résiliation du bail ou suivant la date de l'abandon des lieux par un « ménage ».

6.9 Responsabilité financière de la Société

La Société n'est pas responsable des manquements ou défauts d'un « ménage » de respecter les conditions du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer le paiement du loyer.

La seule responsabilité financière de la Société consiste à verser à l'Office 90 % des paiements indiqués à la section 6 de la présente entente.

6.10 Responsabilité financière de la Municipalité

La Municipalité s'engage à verser à l'Office un montant égal à 10 % des paiements indiqués à la section 6 de la présente entente. Ce montant est versé mensuellement. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

6.11 Transfert ou révocation de la désignation d'un logement

Règle générale, aucun transfert de désignation n'est permis, à l'exception des cas mentionnés à l'article 5.2, ou lorsque la santé ou la sécurité d'un membre du « ménage » est en cause.

L'Office doit informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation ou de tout transfert de la désignation d'une unité de logement, et ce, dans les trente (30) jours suivant cette révocation ou ce transfert.

7. ENTENTE OFFICE-PROPRIÉTAIRE

7.1 Entente Office-Propriétaire

L'Office peut signer une entente Office-Propriétaire avec le propriétaire d'une « unité de logement désignée » pour laquelle un « supplément au loyer » est attribué dans le cadre du « programme d'aide », et ce, sur un document prévu à cette fin par la Société.

Une copie de l'Annexe A faisant partie de chacune des ententes Office-Propriétaire doit être acheminé à la Société dès le moment de la signature.

La Société recommande la signature d'une telle entente.

7.2 Aide au ménage

Dans le cas où un « ménage admissible» trouve un logement et que le propriétaire refuse de signer une entente Office-Propriétaire, l'Office peut attribuer un « supplément au loyer » au « ménage ». Le paiement de la subvention par l'Office doit alors être fait conjointement au propriétaire et au « ménage ».

L'Office doit aviser la Société de l'attribution de ces unités en transmettant une copie de l'« Annexe A » dûment complétée.

7.3 Vérification

Dans le cadre de l'application de la présente entente ainsi que de chacune des ententes Office-Propriétaire, l'Office doit, à l'aide de tous les moyens d'inspection ou de contrôle qui sont mis à sa disposition, s'assurer du respect intégral de la présente entente ainsi que de chacune des ententes Office-Propriétaire.

8. RAPPORT ET INSPECTION

8.1 Tenue de livres

L'Office doit tenir une comptabilité distincte et avoir un compte de banque spécifique pour l'administration du « programme ».

8.2 Rapports et états financiers

L'Office doit transmettre trimestriellement à la Société les informations relatives aux « unités de logement désignées » qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente sur un formulaire approuvé par la Société (Annexe D ou transfert électronique de données).

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la *Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6)* et ceci, dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmet à la Société un rapport sur les modifications affectant les logements désignés qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, composition des ménages, etc.) dans les trente (30) jours suivant lesdites modifications, et ce, sur un formulaire fourni par la Société.

8.3 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné par l'entente Office-Propriétaire dans les trente (30) jours qui suivent la date de ce transfert.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert les droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concernés par l'entente Office-Propriétaire s'engage à respecter cette dernière.

8.4 Inspection et vérification

L'Office doit permettre aux représentants de la Société en tout temps, moyennant le même avis donné conformément au bail, d'inspecter un logement désigné et l'immeuble ou les immeubles concerné(s) par la présente entente, ainsi que les livres, registres, données et autres documents relatifs au « programme ». La Société peut, dans ce cadre, exiger que l'Office lui fasse parvenir tout document qu'elle juge à propos de vérifier. La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du « programme » par l'Office.

9. DISPOSITIONS FINANCIÈRES

9.1 Erreur de calcul

Si elle constate une erreur dans le calcul du « supplément au loyer », la Société peut, en tout temps et sans avis préalable, apporter les corrections nécessaires à l'Annexe D et compenser, s'il y a lieu, le remboursement de toute somme payée en trop, et ce, rétroactivement à même le « supplément au loyer » à être versé à l'Office. La Société s'engage alors à faire parvenir à l'Office une copie de l'Annexe D, telle que modifiée.

9.2 Ajustement

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 6.1 et 6.9 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent « programme ».

10. DÉFAUT DE L'OFFICE

10.1 Avis de défaut

La Société peut, lorsqu'elle le constate, aviser l'Office de son défaut de respecter la présente entente, en lui faisant parvenir un avis indiquant ledit défaut et, éventuellement, la façon d'y remédier ainsi que le délai pour ce faire.

Si, au terme du délai fixé, l'Office n'a pas remédié au défaut, la Société peut, à son choix, prendre l'une ou l'autre des mesures suivantes :

- la suspension, sans possibilité de remboursement, du paiement du « supplément au loyer » jusqu'au moment où l'Office aura remédié au défaut à la satisfaction de la Société;
- la résiliation de l'entente;
- si le défaut de l'Office consiste en une somme d'argent due à la Société pour l'un des motifs prévus à la section 6 de la présente entente, la Société peut retenir les sommes du « supplément au loyer » et affecter les montants ainsi retenus au paiement des sommes dues par l'Office, jusqu'à parfait paiement;
- si le défaut de l'Office consiste en une attribution de logement non conforme aux normes du « programme d'aide », la Société peut, à son choix, révoquer la désignation du logement, suspendre, même rétroactivement à la date de l'attribution et sans possibilité de remboursement, le montant de « supplément au loyer » pour ce logement. La Société peut aussi mettre fin à la présente entente.

10.2 Gestion des ententes

Si la Société constate des erreurs de calcul ou d'interprétation de la part de l'Office, dans le cadre de l'application des ententes Office-Propriétaire, elle peut de plein droit effectuer auprès du ou des propriétaires concernés les ajustements financiers nécessaires et procéder par la suite, par compensation si nécessaire, au remboursement ou à la retenue des sommes à même les sommes qui sont versées à l'Office dans le cadre de l'application de la présente entente.

11. MODIFICATION DE L'ENTENTE

11.1 Modification aux modalités de l'entente

La présente entente ne peut être modifiée qu'avec le consentement des parties.

11.2 Modification au nombre de logements désignés

Sous réserve de l'article 6.11, il est entendu que lors du départ du ménage, l'Office annule « l'unité de logement désignée » ET NE PEUT EN TRANSFÉRER LA DÉSIGNATION À UN AUTRE LOGEMENT.

L'Office doit informer la Société à l'aide de l'Annexe D ou du fichier de transfert de données.

La Société peut en tout temps et sur un avis de trente (30) jours, révoquer la désignation d'une unité de logement et effectuer les modifications nécessaires par un addenda, le cas échéant.

12. DISPOSITIONS DIVERSES

12.1 Effet de la présente entente

La présente entente lie les parties et leurs ayants droit. Toutes les annexes et tous les addenda à cette entente en font partie intégrante et lient les parties tant qu'ils ne sont pas remplacés ou abrogés.

12.2 Avis et procédures

Une copie de tout avis ou procédure que l'Office reçoit d'un propriétaire ou d'un « ménage », et qui est hors du cours normal des affaires et concerne directement l'application de la présente entente, doit être expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

Une copie de tout avis ou procédure que l'Office fait parvenir à un propriétaire ou à un « ménage », et qui est hors du cours normal des affaires de l'Office et concerne directement l'application de la présente entente, doit être expédiée à la Société sans délai.

Tout avis ou procédure doit, pour être valide et lier les parties, être écrit et transmis à l'adresse de leur siège respectif, par l'un ou l'autre des modes suivants :

1° par courrier certifié ou recommandé;

2° par l'entremise d'une agence de messagerie;

3° par signification par huissier ou par télécopieur.

12.3 Adresses des parties

À la date de conclusion de la présente entente, l'adresse de chacune des parties est la suivante :

La Société :

1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, 4e étage
Aile Saint-Amable
Québec (Québec) G1R 5E7

Ville de Montréal

275, rue Notre-Dame Est
Suite # R-134
Montreal (Québec) H2Y 1C6

L'Office :

415, rue Saint-Antoine Ouest
Montréal (Québec) H2Z 1H8

12.4 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au « programme », incluant entre autres les dépliants et avis publics, doit confirmer la contribution de la Société.

12.5 Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du « programme » aussi longtemps qu'il est nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et, dans tous les cas, pour une période minimale de sept (7) ans.

[redacted]

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en trois exemplaires : un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

« LA SOCIÉTÉ »

SIGNÉ À Québec CE [redacted]

« LA MUNICIPALITÉ »

SIGNÉ À Montréal CE 17 septembre 2010

[redacted]

Représentant

Témoin

« L'OFFICE »

SIGNÉ À Montréal CE 21 décembre 2009

[redacted]

Cette entente a été approuvée le 26 août 2010. (Résolution CG10 0281)

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME

[redacted]

DIRECTION DU CONTENTIEUX

Société d'habitation Québec

SCHL CMHC

Canada

ENTENTE-CADRE CANADA-QUÉBEC
SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

ENTENTE PASSÉE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

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

« LA SOCIÉTÉ »

ET : **La Ville de Montréal**, corps politique dûment constitué, ici représentée par Colette Fraser, ~~et par~~ greffière adjointe, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes ~~par une résolution de ladite corporation en date du~~ et ci-après appelée: en vertu de la résolution CG06 0006 et de l'article 96 de la Loi sur les cités et villes,

« LA MUNICIPALITÉ »

ENTRE : **L'Office municipal d'habitation de Montréal** dûment constitué en vertu de l'article 57 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par **Monsieur Fabien Cournoyer** et par **Monsieur Frédéric Roy**, dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue 9 juillet 2008, portant le numéro 1231 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

« L'OFFICE »

101-12-91

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et la Société d'habitation du Québec (SHQ) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 28 octobre 2008, a autorisé l'Office à gérer le programme de Supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10 %) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DÉFINITIONS

«**Client admissible**»

«Ménage dans le besoin» dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la SCHL et la SHQ.

«**Conjoint**»

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

.../3

«**Logement désigné**»

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

«**Logement spécial**»

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

«**Loyer complet**»

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

«**Loyer de base**»

Concept dont un montant minimal est défini au «règlement» auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du «loyer complet».

«**Loyer payé**»

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

«**Loyer reconnu**»

Coût déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la SCHL et la SHQ jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

«**Ménage**»

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

.../4

«**Ménage dans le besoin**»

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

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

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

(iii) a besoin d'un «logement spécial».

«**Règlement**»

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

«**Revenu total**»

Revenu total tel que défini au «règlement».

«**Supplément au loyer**»

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le «loyer reconnu» d'une unité de «logement désigné» ou le «loyer payé» en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le «loyer de base» du «ménage dans le besoin».

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du programme de Supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

.../5

3. DURÉE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de **cinq (5) ans, débutant le 1er avril 2008**, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un «logement désigné».

4. SÉLECTION DES «MÉNAGES DANS LE BESOIN»

La sélection des «ménages dans le besoin» sera effectuée par l'Office conformément au *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU «MÉNAGE DANS LE BESOIN»

La part du «ménage dans le besoin» est le moindre des deux (2) montants suivants: le «loyer de base» auquel est ajouté la différence entre le «loyer payé» et le «loyer reconnu» lorsque le «loyer payé» est plus élevé que le «loyer reconnu», ou trente pour cent (30%) du revenu total du «ménage dans le besoin».

6. SÉLECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la SCHL et la SHQ.

7. RÈGLES DIVERSES

7.1 Attribution du «supplément au loyer»

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un «ménage dans le besoin» pour fins d'occupation d'un logement est établi

.../6

conformément au *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le «loyer reconnu» ou le «loyer payé», selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un «logement désigné», l'Office paiera le «loyer reconnu» ou le «loyer payé», selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un «ménage» sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les «logements désignés» étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des «logements désignés» soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un «ménage dans le besoin», l'Office paiera au propriétaire le «loyer reconnu» ou le «loyer payé», selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un «ménage dans le besoin», l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le «supplément au loyer» et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un «ménage dans le besoin».

8.5 État des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) «logement(s) désigné(s)» et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s)

.../8

avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au «ménage dans le besoin» de poursuivre l'occupation du «logement désigné» selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le «supplément au loyer». Tant et aussi longtemps que le «ménage dans le besoin» occupera le «logement désigné», les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le «ménage dans le besoin» quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le «logement désigné» retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de «supplément au loyer» ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du «loyer payé» ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

.../9

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

8.9 Modification au nombre de «logements désignés»

L'Office pourra en tout temps annuler tout «logement désigné» vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de «loyer payé».

L'Office pourra annuler la désignation d'un «logement désigné» non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un «logement désigné» à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

.../10

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du «ménage dans le besoin»

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du «ménage dans le besoin» et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (*Annexe C*). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le «ménage dans le besoin». Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (*Annexe D*);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les «logements désignés» qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des «ménages», etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un «ménage dans le besoin» et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au programme de Supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la SCHL et de la S.H.Q.

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du «ménage dans le besoin», la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du «ménage dans le besoin» d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du «supplément au loyer», mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA MUNICIPALITÉ

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du «supplément au loyer», conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VÉRIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de Supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

.../13

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du programme de Supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DÉFAUT DE LA MUNICIPALITÉ ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

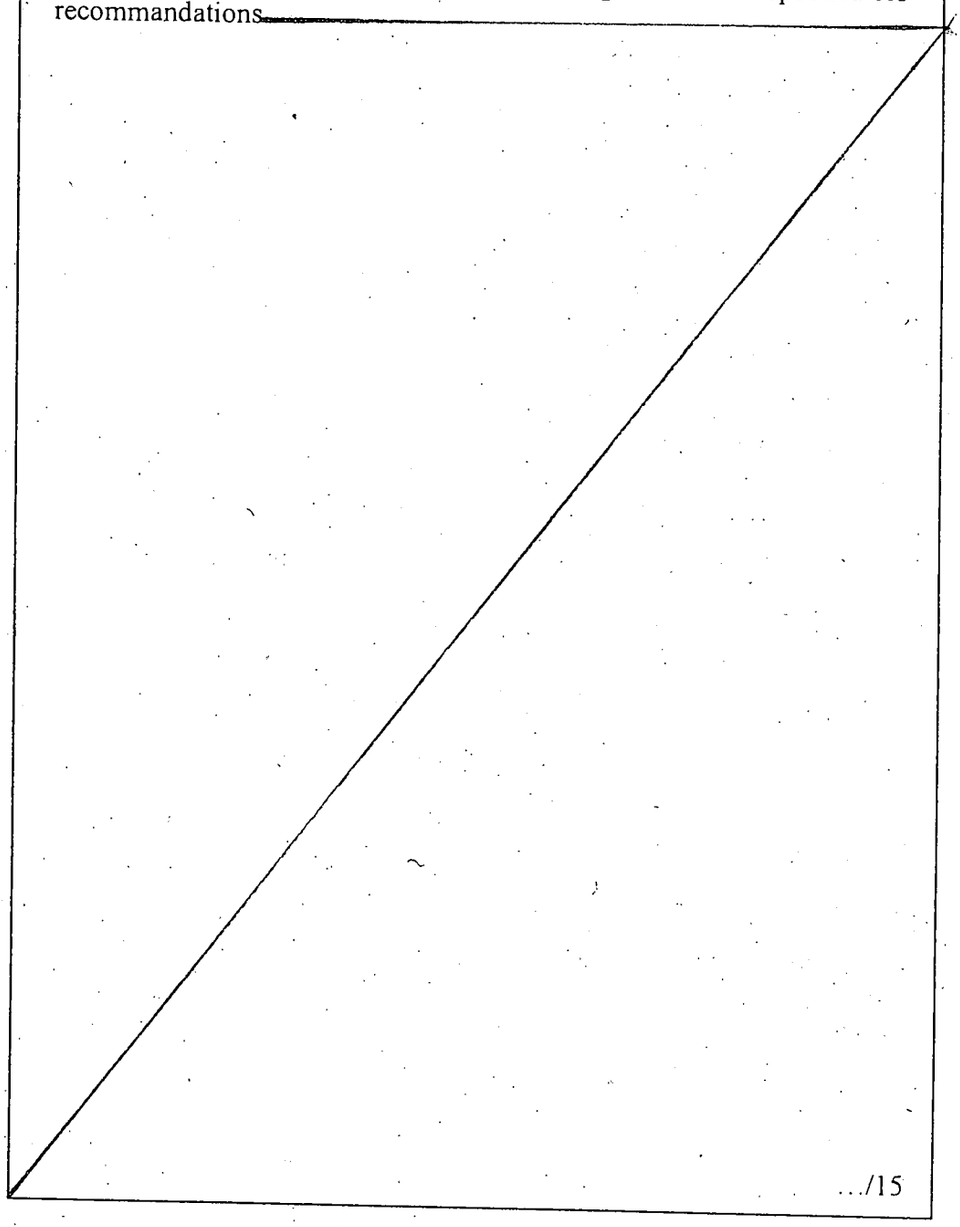
Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

.../14

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.



[redacted]

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires : un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

« LA SOCIÉTÉ »

SIGNÉ À : Québec

CE : 24 août 2009

[redacted]

Représentant Témoin

Représentant Témoin

«LA MUNICIPALITÉ»

SIGNÉ À : Montréal

CE : 12 décembre 2008

[redacted]

Représentant Témoin

Représentant Témoin

« L'OFFICE »

SIGNÉ À : Montréal

CE : 27 août 2008

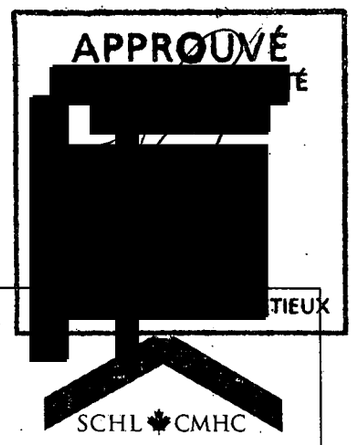
[redacted]

Représentant Témoin

[redacted]

Représentant Témoin

Cette entente a été approuvée le 28 octobre 2008. (Résolution CG08 0517)



Société d'habitation Québec

SCHL CMHC

Canada

ENTENTE-CADRE CANADA-QUÉBEC
SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

ENTENTE PASSÉE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

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

« LA SOCIÉTÉ »

ET : **La Ville de Montréal**, personne morale de droit public,ayant son siège au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1C6, ici représentée par Colette Fraser, greffière adj., dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par la résolution CG06 0006de ladite corporation en date du 23 janvier 2006 et ci-après appelée: et de l'article 96 de la Loi sur les cités et villes;

« LA MUNICIPALITÉ »

ET : **L'Office municipal d'habitation de Montréal** dûment constitué en vertu de l'article 57 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par **Monsieur Fabien Cournoyer** et par **Monsieur Frédéric Roy**, dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 13 juin 2007, portant le numéro **1006** et annexée aux présentes, ci-après appelé:

« L'OFFICE »

101-12-91

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et la Société d'habitation du Québec (SHQ) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du (CG07 0408) 25 octobre 2007 a autorisé l'Office à gérer le programme de Supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10 %) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DÉFINITIONS

«Client admissible»

«Ménage dans le besoin» dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la SCHL et la SHQ.

«Conjoint»

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

.../3

«**Logement désigné**»

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

«**Logement spécial**»

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

«**Loyer complet**»

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

«**Loyer de base**»

Concept dont un montant minimal est défini au «règlement» auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du «loyer complet».

«**Loyer payé**»

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

«**Loyer reconnu**»

Coût déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la SCHL et la SHQ jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

«**Ménage**»

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

.../4

«**Ménage dans le besoin**»

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

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

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

(iii) a besoin d'un «logement spécial».

«**Règlement**»

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

«**Revenu total**»

Revenu total tel que défini au «règlement».

«**Supplément au loyer**»

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le «loyer reconnu» d'une unité de «logement désigné» ou le «loyer payé» en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le «loyer de base» du «ménage dans le besoin».

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du programme de Supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

.../5

3. DURÉE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de **un (1) an et trois (3) mois, débutant le 1er janvier 2007**, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un «logement désigné».

4. SÉLECTION DES «MÉNAGES DANS LE BESOIN»

La sélection des «ménages dans le besoin» sera effectuée par l'Office conformément au *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU «MÉNAGE DANS LE BESOIN»

La part du «ménage dans le besoin» est le moindre des deux (2) montants suivants: le «loyer de base» auquel est ajouté la différence entre le «loyer payé» et le «loyer reconnu» lorsque le «loyer payé» est plus élevé que le «loyer reconnu», ou trente pour cent (30%) du revenu total du «ménage dans le besoin».

6. SÉLECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la SCHL et la SHQ.

7. RÈGLES DIVERSES

7.1 Attribution du «supplément au loyer»

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un «ménage dans le besoin» pour fins d'occupation d'un logement est établi

.../6

conformément au *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le «loyer reconnu» ou le «loyer payé», selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

.../7

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un «logement désigné», l'Office paiera le «loyer reconnu» ou le «loyer payé», selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un «ménage» sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les «logements désignés» étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des «logements désignés» soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un «ménage dans le besoin», l'Office paiera au propriétaire le «loyer reconnu» ou le «loyer payé», selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un «ménage dans le besoin», l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le «supplément au loyer» et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un «ménage dans le besoin».

8.5 État des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) «logement(s) désigné(s)» et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s)

.../8

avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au «ménage dans le besoin» de poursuivre l'occupation du «logement désigné» selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le «supplément au loyer». Tant et aussi longtemps que le «ménage dans le besoin» occupera le «logement désigné», les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le «ménage dans le besoin» quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le «logement désigné» retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de «supplément au loyer» ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du «loyer payé» ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

.../9

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

8.9 Modification au nombre de «logements désignés»

L'Office pourra en tout temps annuler tout «logement désigné» vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de «loyer payé».

L'Office pourra annuler la désignation d'un «logement désigné» non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un «logement désigné» à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

.../10

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du «ménage dans le besoin»

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du «ménage dans le besoin» et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (*Annexe C*). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le «ménage dans le besoin». Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (*Annexe D*);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les «logements désignés» qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des «ménages», etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un «ménage dans le besoin» et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au programme de Supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la SCHL et de la S.H.Q.

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du «ménage dans le besoin», la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du «ménage dans le besoin» d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du «supplément au loyer», mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA MUNICIPALITÉ

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du «supplément au loyer», conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VÉRIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de Supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

.../13

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du programme de Supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DÉFAUT DE LA MUNICIPALITÉ ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

.../14

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

[redacted]

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires : un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

« LA SOCIÉTÉ »

SIGNÉ À : Québec

CE : 11 avril 2008

[redacted]

Représentant

Témoin

«LA MUNICIPALITÉ»

SIGNÉ À : Montréal

CE : 6 mars 2008

Représentant

Témoin

Colette Fraser, greffière adjointe

[redacted]

Représentant

Témoin

« L'OFFICE »

SIGNÉ À : Montréal

[redacted]

Frédéric Roy

Ce projet d'entente a été approuvé par le Conseil d'agglomération de Montréal, le 25 octobre 2007, résolution: CG07 0408.

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME

[redacted]

DIRECTION DU CONTENTIEUX

Société d'habitation Québec

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

(Unité entente 71-excepté régie olympique)

ENTENTE PASSÉE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE : **LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC**, corporation constituée en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par **Sélim Massouh**, dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée :

« LA SOCIÉTÉ »

ET : **La VILLE DE MONTRÉAL,** corps politique dûment constitué, ici représentée par Colette Fraser, greffière adjointe ayant son hôtel de ville au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1C6, dûment autorisé(e) aux fins des présentes par la résolution CG06 0006 du conseil d'agglomération de ladite corporation en date du 23 janvier 2006 et ci-après appelée : et de l'article 96 de la Loi sur les cités et villes;

« LA MUNICIPALITÉ »

ET : **L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL**, personne morale légalement constituée, ici représenté par **Monsieur Fabien Cournoyer** et par **Monsieur Frédéric Roy,** dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le **13 juin 2007**, portant le numéro **1005** et annexée aux présentes, ci-après appelé :

« L'OFFICE »

- ATTENDU QUE le Programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu ;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement ;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de son Règlement sur l'habitation, peut conclure une entente pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif ou à une coopérative d'habitation ;

- ATTENDU QUE l'organisme a fait une demande en ce sens ;

- ATTENDU QUE la municipalité s'est engagée par sa résolution numéro CG07 0408 en date du 25 octobre 2007 à participer jusqu'à concurrence de 10 % du supplément au loyer.

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

1. DÉFINITIONS

« Loi »

La *Loi sur la Société d'habitation du Québec.*

« Société »

La Société d'habitation du Québec.

« Date d'admissibilité »

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

« Loyer au bail »

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (premier recours) et s'il

.../3

y a lieu de certains revenus spécifiques tels que : loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

« Loyer reconnu »

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

«Loyer de base »

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

« Supplément au loyer »

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

« Contribution SHQ »

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

« Contribution municipale »

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

« Part du locataire »

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

« Ensemble immobilier »

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

2. LOGEMENTS VISÉS

La présente entente couvre 167 logements sur un nombre total de (*) _____ logements, situés à Montréal.

* Voir liste en annexe

3. DURÉE DE L'ENTENTE

La présente entente est d'une durée de un (1) an et trois (3) mois, débutant le 1er janvier 2007 et se terminant le 30 avril 2008.

4. ÉTAT DES LOGEMENTS

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

5. OCCUPATION DES LOGEMENTS

5.1 Discrimination

L'organisme s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale (Charte des droits et libertés de la personne, art. 54).

5.2 Densité d'occupation

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

5.3 Occupation retardée

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

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

5.4 Les baux

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

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

5.5 Vacance

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

5.6 Informations au bail

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

5.7 Relations avec les locataires

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

.../6

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

6. VÉRIFICATION DES REVENUS DE LA COMPOSITION DU MÉNAGE

L'Organisme doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an, ou à chaque fois que la Société l'exigera, sur les formulaires fournis par la Société. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le bénéficiaire. Les pièces justificatives et tous documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'organisme.

7. BUDGET, ÉTATS FINANCIERS ET RAPPORTS

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

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par la SHQ) ;

- Une copie des prévisions budgétaires relatives au projet ;

- Une liste donnant le prix des logements, le tout accompagné d'un extrait des résolutions acceptant tels documents.

7.2 L'organisme doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés ainsi qu'un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la *Loi de l'administration financière*.

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

.../7

8. AJUSTEMENT

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

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

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

9. MODIFICATION DU REVENU

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

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

10. DÉFAUT

Dans le cas où l'organisme fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'organisme,

.../8

retirer les bénéfices au programme si l'organisme n'a pas remédié au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. AVIS ET PROCÉDURES

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

12. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

La seule responsabilité financière de la Société vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 10 % du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

12A. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA MUNICIPALITÉ

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 10 % du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

13. VÉRIFICATION

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

14. NOUVELLE ENTENTE

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

.../9

15. TRANSFERT DES DROITS

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

16. CONSERVATION DES DOCUMENTS

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

[redacted]

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires : un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA SOCIÉTÉ"

Signé à : Québec
(Nom de la municipalité)

Ce : 11 avril 2008

[redacted]

Représentant Témoin

"LA MUNICIPALITÉ"

Signé à : Montréal
(Nom de la municipalité)

Ce : 6 mars 2008
(Date de signature - jour / mois / année)

Représentant
Colette Fraser, greffière adjointe

Témoin [redacted]

Représentant Témoin

"L'OFFICE"

Signé à : Montréal
(Nom de la municipalité)

Ce : 13 mars 2008

[redacted]

Représentant Témoin
Frédéric Roy

Ce projet d'entente a été approuvé par le Conseil d'agglomération de Montréal, le 25 octobre 2007, résolution: CG07 0408.

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME

[redacted]

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER
DANS LE CADRE DU PROGRAMME ACCÈSLOGIS ET ACHAT-RÉNOVATION

ENTENTE PASSÉE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE : La Société d'habitation du Québec, personne morale légalement constituée, ayant son siège social à Québec, ici représentée par **SÉLIM MASSOUH**, dûment autorisé(e) aux fins des présentes en vertu du *Règlement sur la délégation des pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec* (décret 1505-97, 26 novembre 1997), ci après appelée :

"LA SOCIÉTÉ"

ET: La VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public, ayant son hôtel de ville au 275, Notre-Dame Est, Montréal, H2Y 1C6, agissant et représentée aux présentes par Colette Fraser, greffière adjointe dûment autorisé(e) aux fins des présentes par la résolution CG06 0006 du conseil d'agglomération de Montréal, en date du 23 janvier 2006 et ci-après appelée : et de l'article 96 de la Loi sur les cités et villes;

"LA MUNICIPALITÉ"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal, personne morale légalement constituée, ici représenté par **Monsieur Fabien Cournoyer** et par **Monsieur Frédéric Roy,** dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 13 juin 2007, portant le numéro 1008 et annexée aux présentes, ci-après appelé :

"L'OFFICE"

.../2

- ATTENDU QUE la Société et la Municipalité désirent aider les ménages à faible revenu à obtenir des logements pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu ;

- ATTENDU QUE la Société et la Municipalité peuvent verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement désigné et la partie du loyer assumée par le ménage occupant ce logement ;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du (CG07 0408) 25 octobre 2007, a autorisé l'Office à gérer le programme de Supplément au loyer dans le cadre du programme AccèsLogis et Achat-Rénovation et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10 %) du coût du supplément au loyer.

- EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit :

1. DÉFINITIONS

"Convention d'exploitation"

Entente signée entre la Société d'habitation du Québec et un organisme dans le cadre du programme AccèsLogis et Achat-Rénovation.

"Entente Office-Organisme"

Convention signée entre l'Office et un organisme sans but lucratif ou une coopérative d'habitation pour l'application du programme de Supplément au loyer dans le cadre du programme AccèsLogis et Achat-Rénovation.

"Logement désigné"

Unité de logement (chambre, studio ou logement) mentionnée à l'*Annexe A* de l'entente Office-Organisme et ses modifications à laquelle une subvention de supplément au loyer est rattachée.

"Loyer au bail"

Montant mensuel stipulé dans un bail pour la location d'un logement indiqué à l'*Annexe A* de l'entente Office-Organisme.

.../3

"Loyer économique"

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

"Loyer reconnu"

"Loyer économique" de l'organisme excluant le rabais de membre ou les frais inhérents au statut de membre, l'aide reçue en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (S.R., c. N-10), et tous les frais reliés aux services supplémentaires qui ne sont pas considérés comme charges aux termes du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique.*

"Ménage"

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'un logement.

"Part du ménage"

Partie du loyer assumée par le ménage et calculée selon les dispositions du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique.*

"Supplément au loyer"

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le loyer reconnu d'un logement désigné et la part du ménage.

.../4

2. L'OBJET DE L'ENTENTE

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les subventions de supplément au loyer rattachées aux logements désignés qui lui seront allouées dans le cadre du programme AccèsLogis et Achat-Rénovation(1). L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans l'autorisation préalable écrite de la Société et de la Municipalité.

(1) Selon le cas, cette entente s'applique également pour les logements désignés dans le cadre du programme Achat-Rénovation qui a précédé le programme AccèsLogis et Achat-Rénovation.

3. DURÉE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 14, la présente entente est d'une durée de un (1) an et trois (3) mois à compter du 1er janvier 2007. Toutefois, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un organisme pour un logement désigné de chacune des programmations découlant du programme AccèsLogis et Achat-Rénovation, et aux seules fins de ces logements désignés, sous réserve de l'article 6.8.

4. SÉLECTION DES MÉNAGES

L'Office est responsable de l'application du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* et ce, conformément aux directives émises par la Société d'habitation du Québec.

5. RÈGLES DIVERSES

5.1 Attribution du supplément au loyer

Le supplément au loyer est rattaché au logement désigné et est établi en fonction des revenus du ménage qui l'habite.

.../5

5.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambre à coucher requis par un ménage pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au *Règlement sur l'attribution dès logements à loyer modique.*

Il est entendu que toute dérogation au Règlement devra être approuvée au préalable par la Société.

6. ENGAGEMENTS DES PARTIES

6.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement désigné devient vacant, l'Office versera le loyer reconnu pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet. Lorsqu'il s'agit de logement temporaire de transition tel que défini dans le cadre du programme AccèsLogis et Achat-Rénovation, la période maximale sera de six (6) mois. Les paiements s'y rattachant sont conditionnels à ce que l'office s'assure que l'organisme utilise toute la diligence possible afin de réattribuer la subvention à un autre ménage admissible.

De façon exceptionnelle et aux conditions qu'elle détermine, la Société peut autoriser l'Office à verser le loyer reconnu pour une période plus longue. Toutefois, les versements mensuels pour une unité vacante ne peuvent dépasser six (6) mois sauf lorsqu'il s'agit d'une unité de logement temporaire de transition où cette période maximale est de neuf (9) mois.

6.2 Occupation retardée

Le versement du supplément au loyer pour un logement désigné doit être effectué à partir de la date de désignation du logement, sauf si le logement désigné n'est pas disponible aux fins de l'habitation.

Dans l'éventualité où l'un des logements désignés n'est pas disponible aux fins d'habitation à la date de désignation indiquée à l'*Annexe A* de l'entente Office-Organisme,

.../6

l'organisme est alors tenu de remettre à l'Office un préavis de disponibilité indiquant à l'Office à quelle date le logement sera disponible.

Dans ce cas, l'Office ne versera les montants appropriés qu'à compter de la date de disponibilité du logement;

6.3 Disponibilité

N'est pas disponible aux fins de la présente entente, un logement impropre à l'habitation, c'est-à-dire dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé et la sécurité de ses occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou l'autorité compétente.

De même, n'est pas disponible un logement occupé par une personne qui n'est pas signataire d'un bail valide avec l'organisme pour la période concernée.

6.4 Logement inoccupé

Si, à la date de désignation d'un logement, celui-ci est disponible mais n'est pas occupé par un ménage, l'Office paiera le loyer reconnu de ce logement jusqu'à ce que le logement soit occupé par un ménage, et ce pour un maximum de trois mois à compter de la date de désignation.

Si les logements désignés étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente Office-Organisme, les paiements prévus à la présente entente seront effectués à compter de cette date d'entrée en vigueur.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un ménage, l'Office paiera à l'organisme le loyer reconnu pour une période maximale de trois (3) mois suivant la date où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si l'organisme néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre

.../7

découverte de l'abandon des lieux par un ménage, l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le supplément au loyer et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant la date de la résiliation du bail ou suivant la date de l'abandon des lieux par un ménage. Lorsqu'il s'agit de logements temporaires de transition tel que défini dans le cadre du programme AccèsLogis et Achat-Rénovation, lesdits délais de trois (3) mois sont portés à six (6) mois.

6.5 Entente Office-Organisme

Toute entente Office-Organisme doit être conclue sur un document fourni par la Société, l'Office devant retourner à cette dernière une copie de l'entente dûment signée dans le mois suivant sa signature.

6.6 Modification au bail

Aucune modification du loyer au bail ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société. Les modifications du loyer au bail, s'il y a lieu, devront être conformes aux termes et conditions de la convention d'exploitation.

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

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

L'Office doit aviser l'organisme, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis de l'organisme, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

6.7 Modification au nombre de logements désignés

La Société se réserve le droit de révoquer la désignation des logements qui n'ont pas été attribués depuis plus de neuf (9) mois et ce, conformément aux directives administratives émises dans le cadre du programme AccèsLogis et Achat-Rénovation, le cas échéant.

Cette révocation ne devra toutefois pas avoir pour effet de réduire le nombre d'unités de logement désignées sous le seuil minimum identifié à la convention d'exploitation.

6.8 Transfert de la désignation d'un logement

L'Office pourra transférer la désignation d'un logement à un autre logement, dans l'ensemble ou les ensembles résidentiels appartenant à un même organisme visé par la convention d'exploitation du programme AccèsLogis et Achat-Rénovation.

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

7. RESPONSABILITÉS ADMINISTRATIVES

7.1 Les règlements

Aux fins de la présente entente, l'Office est responsable de l'application du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique* et du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* et ce, conformément aux directives émises par la Société d'habitation du Québec.

L'Office est de même responsable de veiller au respect de ses décisions quant à l'attribution des logements et à la fixation des loyers.

7.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du présent programme.

7.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (*Annexe D*) ;

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier et dans la forme déterminée par la Société le cas échéant, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6).

L'Office transmettra à la Société, sur un formulaire fourni par celle-ci, un rapport sur les modifications affectant les logements désignés en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des ménages etc...), dans un délai de trois (3) mois suivant ces modifications.

7.4 Transfert des droits

Avant d'effectuer tout transfert de droits de l'organisme découlant de l'entente Office-Organisme en faveur d'un tiers, l'Office doit s'assurer que l'organisme a obtenu l'accord écrit de la Société et que la personne qui acquiert ces droits assume les obligations découlant de cette entente.

8. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

La seule responsabilité financière de la Société à l'égard de l'Office se limite au paiement d'un montant représentant quatre-vingt-dix pour-cent (90 %) du supplément au loyer que l'Office est tenue de verser conformément à l'entente Office-Organisme. Le supplément au loyer est versé à l'avance le premier jour de chaque mois.

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du ménage d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec l'organisme, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer.

9. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité verse à l'Office à l'avance le premier jour de chaque mois, un montant représentant dix pour-cent (10 %) du supplément au loyer que l'Office est tenu de verser conformément à l'entente Office-Organisme.

10. AJUSTEMENT

À tout moment au cours de la durée de la présente entente, la Société peut, si elle constate que certains montants ont été versés en trop à l'Office, procéder aux ajustements nécessaires et opérer compensation à même les montants à être versés à l'Office en vertu de la présente entente.

La Société doit aviser la Municipalité de tout ajustement ou de toute compensation effectué en vertu du présent article.

11. VÉRIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport sans délai de toutes les anomalies décelées dans la gestion du programme de Supplément au loyer par l'Office.

.../11

12. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du programme de Supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

13. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La présente entente ne peut être modifiée qu'avec le consentement écrit des parties.

14. DÉFAUT DE LA MUNICIPALITÉ ET/OU DE L'OFFICE

En cas de défaut de la Municipalité ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par ou en vertu de toute disposition législative ou réglementaire, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes moyennant un avis de trente (30) jours aux autres parties.

15. AVIS

Tout avis doit, pour être valide et lier les parties, être donné par écrit et transmis à la dernière adresse connue des parties ou à celle de leur siège respectif, par l'un ou l'autre des modes suivants:

1□ par courrier certifié ou recommandé;
2□ par l'entremise d'une agence de messagerie;
3□ par signification par huissier ou par télécopieur, selon les règles prévues par le Code de procédure civile (L.R.Q., c. C-25) pour la signification des procédures judiciaires.

.../12

16. ADRESSE DES PARTIES

À la date de conclusion de la présente entente, l'adresse de chacune des parties est la suivante:

La Société : **SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC**
500, RENÉ-LÉVESQUE OUEST
5IÈME ÉTAGE
MONTRÉAL (QUÉBEC)
H2Z 1W7

La Municipalité : **VILLE DE MONTRÉAL**
275, Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1C6

L'Office : **Office municipal d'habitation de Montréal**
415, rue Saint-Antoine Ouest
2ième étage
Montréal (Québec)
H2Z 1H8

17. ÉLECTION DE DOMICILE

Aux fins de la présente entente, chacune des parties élit domicile dans le district judiciaire de Montréal et toute procédure résultant de son interprétation ou de son application doit être introduite dans ce district.

18. ENTRÉE EN VIGUEUR

La présente entente a effet depuis le 1er janvier 2007.

[redacted]

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires : un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA SOCIÉTÉ"

Signé à : Québec
(Nom de la municipalité)

[redacted]

Représentant

Témoin

"LA MUNICIPALITÉ"

Signé à : Montréal
(Nom de la municipalité)

Ce : 6 mars 2008
(Date de signature - jour / mois / année)

Représentant
Colette Fraser, greffière adjointe

[redacted]

Représentant

"L'OFFICE"

Signé à : Montréal
(Nom de la municipalité)

Ce : 13 mars 2008

[redacted]

Ce projet d'entente a été approuvé par le Conseil d'agglomération de Montréal, le 25 octobre 2007, résolution: CG07 0408.

155-06-6546-001 Ilots St-Martin

CONVENTION D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre copies le dix-huitième jour de février 1972

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation existant sous l'empire de la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. André Dauphin
et par M. Claude Langlois
dûment autorisés en vertu d'une résolution en date du 3 août 1971 (ci-après appelée "Société")

- et -

La Ville de Montréal, corporation municipale, ici représentée par M. Jean Drapeau et par Me Marc Boyer respectivement maire et greffier et autorisés aux présentes par une résolution en date du 25 janvier 1972 (ci-après appelée "la ville")

- et -

L'Office municipale d'habitation de Montréal corporation existant suivant l'article 55 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par M. Guy R. Legault, Président et par M. Jacques Filion, Vice-Président , autorisés aux présentes en vertu d'une résolution en date du 17 janvier 1972 (ci-après appelée "Office")

Lesquels en vue d'une convention prévoyant le paiement de subvention au déficit annuel d'exploitation, ont déclaré ce qui suit:

1.- ATTENDU que la Ville, par ~~son règlement numéro~~ sa résolution du 23 février 1968 (modifié par son règlement numéro du 19) (a adopté un programme municipal d'habitation ayant pour fins de mettre trois cent treize (313) logements à loyer modique à la disposition de personnes à faible revenu dans la municipalité;

2.- ATTENDU que ce programme municipal d'habitation a été approuvé par la Société par sa résolution numéro 280 du 9 mai 1968 ;

3.- ATTENDU que l'approbation par la Société de ce programme municipal d'habitation a été ratifiée par le lieutenant-gouverneur en conseil par l'arrêté en conseil numéro 1566 du 24 mai 1968 ;

4.- ATTENDU que l'Office a la responsabilité de par la loi de la réalisation et l'administration de ce programme;

5.- ATTENDU que l'Office, par sa résolution numéro 416 du 17 janvier 1972 a demandé à ce que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des immeubles d'habitations à loyer modique qu'il administre, le tout dans le cadre des articles 58 et 59 de ladite loi de la Société d'habitation du Québec;

[redacted]

6.- ATTENDU que la Société et la ville, par l'arrêté en conseil numéro 2758 du 4 août 19 71, ont été autorisés à conclure la présente convention aux fins ci-haut mentionnées:

EN CONSEQUENCE, la présente convention fait foi des ententes suivantes intervenues entre les parties:

1) Définition

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants employés dans la présente convention ont le sens et la signification ci-après établis:

a) L'expression "la loi" signifie la loi de la Société d'habitation du Québec.

b) L'expression "déficit d'exploitation" signifie la différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'exploitation et d'amortissement.

c) L'expression "revenus bruts" signifie tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles décrits à la clause 2 des présentes.

d) L'expression "prêt" signifie le prêt consenti à l'Office par la Société en vertu de l'article 58 de la loi de la Société d'habitation du Québec.

e) L'expression "coûts d'exploitation et d'amortissement" signifie et comprend: les taxes, les primes d'assurances, les coûts d'entretien, les frais de service de conciergerie, le chauffage, le coût d'enlèvement des vidanges et des rebus et du déblaiement de la neige, l'électricité, les services d'eau et d'égouts, le gaz domestique, les frais d'administration, l'amortissement du capital et des intérêts affectant la propriété ainsi que les coûts extraordinaires approuvés par la Société et la Ville.

f) L'expression "personne à faible revenu" signifie une personne ou une famille dont le revenu familial, selon les normes établies par la Société, ne lui permet pas de louer un logement convenable et correspondant à ses besoins au taux moyen des loyers reconnus par la Société pour le district où cette personne habite ou doit habiter.

g) L'expression "année financière de l'Office" signifie l'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

2) Description des immeubles

Le projet de logement à loyer modique faisant l'objet de la présente convention comprend trois cent treize (313) logements situés dans la municipalité de Montréal ~~se comprend les immeubles suivants savoir:~~ dans un quadrilatère borné au nord par la rue Saint-Antoine, au sud par la rue Saint-Jacques, à l'est par la rue Richmond et à l'ouest par la rue des Seigneurs; les immeubles faisant l'objet de la présente convention étant plus amplement désignés dans un acte de vente passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 24 septembre 1969 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 2169038 et dans un acte de prêt passé devant Me Jean-Luc Trempe en date du 10 mars 1970 et dont copie a été enregistrée au bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 218406

[redacted]

3) Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne à faible revenu les logements compris dans ledit projet de logement à loyer modique sous réserve, toutefois, des normes d'occupation acceptées par la Société et selon l'ordre de priorité suivant:

a) toute personne recevant l'allocation logement aux termes d'une convention entre la Société et la Ville conformément à la loi et aux règlements de la Société.

b) toute personne délogée par suite de la mise en application d'un programme de rénovation ou d'habitation entrepris par la ville.

c) toute personne délogée par un organisme public par suite d'expropriation, d'éviction, d'incendie ou de force majeure survenant dans la ville.

d) toute personne vivant dans de mauvaises conditions d'habitation et dont le revenu ne lui permet pas d'occuper un logement convenant à ses besoins. Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles.

4) Montant du loyer

Les taux de loyers seront conformes aux taux édictés par le lieutenant-gouverneur en conseil par arrêté en conseil numéro 1201 en date du 18 mars 1970 et modifié par arrêté en conseil 2164 en date du 17 juin 1971, lesquels arrêtés en conseil établissent l'échelle de loyers que les Offices devront changer aux locataires. Cette échelle tient compte du revenu et de la composition de la famille. La Ville et l'Office, lors de la signature des présentes, seront informés des détails de ladite échelle de loyers et une lettre recommandée de la Société confirmera ces détails. Ces taux seront sujets à révision, à l'occasion, et la Société informera sans délai la Ville et l'Office, de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en conseil. Les changements de taux prendront effet aux dates mentionnées dans les arrêtés en conseil.

5) Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues dans la présente

[redacted]

6) Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur édictées par la Société.

7) Participation des locataires

L'Office doit prendre toutes les dispositions jugées nécessaires pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

8) Discrimination

L'Office ne doit pas faire de discrimination à l'égard d'une personne, avec qui il transigera, soit en raison de sa race, de sa couleur, de sa religion ou de sa langue.

9) Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille de chaque locataire avant l'octroi d'un logement, et, par la suite, à chaque renouvellement du bail. Après vérification, le loyer sera ajusté en conformité avec les taux prévus à l'échelle des loyers.

En tout temps, s'il y a modification du revenu et/ou changement dans la composition de la famille comportant un certain caractère de permanence qui justifierait une diminution d'au moins deux dollars ($2.00) par mois de loyer, l'Office devra exiger un loyer diminué établi en conformité avec les taux prévus à ladite échelle des loyers. Un mois après la disparition de la cause qui en avait motivé le changement, le loyer antérieur devra être rétabli.

10) Budgets et états financiers

a) Deux mois avant le début d'une année financière de l'Office, celui-ci doit transmettre à la Société et à la ville, pour approbation, le budget de sa prochaine année financière.

Ce budget doit contenir un estimé des revenus et des coûts d'exploitation et d'amortissement, tel que défini, et des coûts extraordinaires de réparation et de remplacement.

b) L'Office doit, de plus, transmettre à la Société un état de ses revenus et dépenses couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, sur les formules prévues à cet effet, et ce dans un délai de 30 jours suivants lesdites dates.

c) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de son année financière, un bilan et un état détaillé de ses revenus et dépenses dûment certifiés et dans la forme prescrite par la Société.

11) Identification des coûts d'exploitation

Pour déterminer la part de la Société et celle de la Ville, dans les déficits d'exploitation, les coûts d'exploitation pour toute année financière de l'Office n'excèderont pas:

a) Les montants réellement payés ou encourus pour les taxes municipales et scolaires ou toutes autres taxes afférentes à la propriété;

[redacted]

b) les montants réellement payés ou encourus pour les assurances contre l'incendie et également pour les risques divers y compris la protection pour responsabilité publique;

c) les montants réellement payés ou encourus pour l'entretien du projet;

d) les montants réellement payés ou encourus pour les frais d'exploitation et d'amortissement;

e) les montants réellement payés ou encourus pour l'administration du projet et tout autre coût et toute perte que la Société et la Ville pourront approuver;

f) les montants réellement payés ou encourus pour les services sociaux, récréatifs et éducationnels mis à la disposition des locataires dont auront convenu les parties aux présentes;

Le tout sujet à la vérification par la Société et la Ville.

12) Coûts supplémentaires d'exploitation

Si l'Office encourt des coûts d'exploitation qui n'ont pas été reconnus préalablement par la Société, ou prévus aux budgets, la Société à la requête de la ville, détermine si cet excédent peut faire l'objet d'une subvention en vertu de la présente convention.

Dans tous les cas où la Société décide de ne pas reconnaître cet excédent comme éligible à une telle subvention, la Ville s'engage à acquitter toutes telles dépenses non reconnues par la Société.

13) Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à payer à l'Office les déficits d'exploitation dudit projet, tels qu'approuvés par la Société et par la Ville dans les proportions suivantes: 75% par la Société et 25% par la Ville, sujet toutefois aux limitations prévues à l'article 12 des présentes quant à la part de la Société.

La Société et la Ville devront s'entendre quant à la date à laquelle le projet d'habitation sera en état de donner droit à l'office de recevoir les subsides. Cette entente devra être confirmée par lettre autorisée par une résolution de la Société d'une part et une autre du comité exécutif de le Ville d'autre part.

14) Mode de versement des subventions

La Société et la Ville doivent verser à l'avance à l'Office leur part respective de subvention en quatre paiements après réception des états de revenus et dépenses trimestriels. Ces versements pourront être réajustées après analyse des états financiers trimestriels.

15) Réclamation

Toute réclamation pour paiement de solde de subvention non versé pour une année devra être soumise, s'il y a lieu, à la Société et à la Ville dans les trois mois suivant la fin de l'année financière de l'Office.

[redacted]

16) Profits et contributions

Si l'Office fait un profit pour toute année financière ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un profit d'opération, l'Office devra montrer lesdits profits comme revenus au budget de l'année suivante pour être appliqués aux déficits d'exploitation, ou devra en disposer suivant les instructions de la Société.

17) Construction et acquisition

Les immeubles devront être construits, transformés ou restaurés conformément aux plans et devis approuvés par la Société antérieurement à la mise en chantier. Dans les cas d'acquisition, les conditions d'acquisition devront être préalablement approuvés par la Société.

18) Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble, le maintenir dans un état satisfaisant et en permettre l'accès aux représentants de la Société et de la Ville, en tout temps raisonnable. L'Office convient qu'il ne s'engagera pas, sauf du consentement de la Société et de la Ville, dans quelque contrat que ce soit pour l'administration de tout ou d'une partie de l'immeuble avec toute autre personne ou organisme. Tout coût extraordinaire et non prévu aux budgets devra recevoir au préalable l'approbation de la Société et de la Ville. Dans les circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds mais devra obtenir de la Société et de la Ville la ratification le plus tôt possible.

19) Défaut

a) Si l'Office modifie la destination du projet contrairement aux dispositions de l'article 51 de la Loi ou s'il ne respecte pas toutes les conditions de la présente convention ou ses obligations aux termes de l'acte de prêt, la Société a le droit: i) de déclarer échu et exigible immédiatement le principal impayé du prêt et les intérêts courus; ii) de refuser de payer toute subvention en vertu de la présente convention; iii) de prendre toute autre mesure prévue dans l'acte de prêt et dans la présente convention;

b) La Société et la Ville pourront affecter aux montants dus et exigibles aux termes de l'acte d'hypothèque garantissant le prêt, la totalité ou une portion quelconques des subventions que la Société et la Ville s'engagent à verser à l'Office aux termes de la clause 13 des présentes.

20) Autres hypothèques et charges

Tant et aussi longtemps que le prêt consenti par la Société ne sera pas remboursé en entier, capital et intérêts, l'Office ne pourra, sans le consentement de la Société, grever les immeubles hypothéqués en faveur de la Société, d'autres hypothèques, servitudes ou charges quelconques postérieurement à l'acte de prêt hypothécaire consenti par la Société.

Tout défaut de se conformer à la présente clause, donnera ouverture à l'application de la clause 19 de la présente convention.

21) Evaluation municipale d'un projet de logements à loyer modique

L'Office devra aviser la Société de l'évaluation faite par la Ville pour fins de taxation des immeubles décrits ci-dessus et tous changements d'évaluation. S'il y a lieu ou à la demande de la Société, l'Office pourra prendre toute disposition légale jugée nécessaire pour contester l'évaluation [redacted] d'évaluation.

22) Destruction

a) Si une partie des édifices construits sur les immeubles ci-dessus décrits devient endommagée par le feu, le vent, la foudre ou autre aléa, à tel point que dans l'opinion de la Société et de la Ville, il est impossible pour l'Office d'en continuer l'exploitation en entier, conformément aux présentes, la présente convention sera résiliée ipso facto et les parties devront négocier une nouvelle convention.

b) Advenant que le projet soit totalement détruit par le feu, le vent, la foudre, autre danger ou aléa, la présente convention doit être résiliée à une date fixée par les parties et des redressements doivent être effectués à l'égard des pertes d'exploitation afférentes à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité comme projet de logement à loyer modique.

23) Vente de l'immeuble

L'Office ne pourra vendre ni autrement aliéner le ou les immeubles hypothéqués en faveur de la Société sans avoir obtenu le consentement de cette dernière qui fixera les conditions qu'elle peut approuver.

24) Vérification

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs aux projets de logements à loyer modique aux fins de s'enquérir de tout fait relatif à l'exercise de ses attributions.

25) Bureau d'examen des griefs

L'Office s'engage à faciliter le travail des personnes qui feront partie de tout bureau d'examen des griefs constitué par la Société en vertu de l'article 63 de la Loi.

26) Rapports statistiques et autres

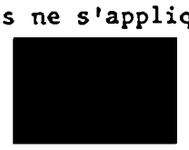
L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information pertinente que celles-ci pourront, à l'occasion exiger.

27) Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble et son exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tous cas pour une période minimale de sept ans.

28) Durée de la convention

Cette convention demeurera en vigueur durant tout le terme non écoulé du prêt et pour toute période supplémentaire jusqu'à ce que toute partie du prêt ou de l'intérêt sur celui-ci soit impayée, à moins que toutes les parties n'y mettent fin d'un commun accord, ou que la clause 22, ci-dessus ne s'applique.



Signé à Ste-Foy ce dix-huitième

jour de février 19 72

La Société d'habitation du Québec

[redacted]

Signé à Montréal ce deuxième

jour de février 19 72

La Ville de Montréal

[redacted]

Signé à Montréal ce quatorzième

jour de février 19 72

[redacted]

EXTRAIT du procès-verbal de la séance du CONSEIL municipal

de Montréal, tenue le 25 janvier 1972.

5791.- L'article 30 de l'ordre du jour étant lu pour prendre en délibération le rapport suivant du Comité exécutif:

"LE COMITE EXECUTIF

soumet cinq projets de conventions à intervenir entre la Société d'Habitation du Québec, la ville de Montréal et l'Office Municipal d'Habitation de Montréal relatifs à l'octroi de subventions à ce dernier pour l'aider à défrayer le déficit d'exploitation des programmes de logements à loyer modique "Ilots Saint-Martin", "Thomas-Chapais", "Parc Dupéré", "Emile-Journault" et "Dublin-Portune".

En vertu de ces projets de conventions, la Société et la Ville s'engagent conjointement à verser à l'Office Municipal d'Habitation de Montréal les déficits d'exploitation de ces programmes de logements à loyer modique dans la proportion de 75% par la Société et 25% par la Ville.

VU les rapports faits à ce sujet par le service de l'habitation et par l'avocat en chef de la Ville, VOTRE COMITE recommande d'approuver ces projets de conventions et d'autoriser le maire et le greffier à les signer au nom de la Ville.

[redacted]

Montréal, le 19 janvier 1[redacted]

Sur la proposition du conseiller Lynch-Staunton,
Appuyée par les conseillers Niding, Labelle, Drapeau,
Hanigan et Lamarre, il est

RESOLU: d'adopter ledit rapport.

[redacted]

Greffier adjoint de la Ville.

Sec. adm. 3
C. & V. 7
Comp. 6
D. des F. 5
Avocats 9
Imm. 6
Greffier 10 & doss.
H. & Urb. 6

Résolution 416

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office Municipal d'Habitation de Montréal tenue le 17 janvier 1972 aux bureaux de l'Office (salle 240) à 15 heures 30.

Il est proposé par Monsieur Jacques Filion

appuyé par Monsieur Léo Cormier

et RESOLU

1- de rescinder la résolution numéro 405;

2- de demander à la Ville de Montréal et à la Société d'Habitation du Québec, aux termes des articles 58 et 59 de la Loi de la Société d'Habitation du Québec, d'accorder des subventions pour défrayer les déficits des coûts d'exploitation et d'amortissement des programmes de logements à loyer modique suivants: Ilots Saint-Martin, Thomas-Chapais, Parc Dupéré, Emile-Journault et Dublin-Fortune.

3- de demander à la Ville de Montréal et à la Société d'Habitation du Québec de conclure une convention d'exploitation, telle que prévue aux articles 29 à 31 du règlement numéro 2 de ladite Société pour les programmes de logements à loyer modique suivants: Ilots Saint-Martin, Thomas-Chapais, Parc Dupéré, Emile-Journault et Dublin-Fortune;

4- d'autoriser deux des trois personnes suivantes: MM. Guy R. Legault, Président, Jacques Filion, Vice-Président et Fernand Denis, Trésorier, à signer les conventions pour et au nom de l'Office Municipal d'Habitation de Montréal.

(Copie certifiée conforme)

[redacted]

Secrétaire

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

Résolution 417

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office Municipal d'Habitation de Montréal tenue le 17 janvier 1972 aux bureaux de l'Office (salle 240) à 15 heures 30.

Il est proposé par Monsieur Jacques Filion

appuyé par Monsieur Léo Cormier

et RESOLU

sujet à la signature des conventions d'exploitation par la Ville de Montréal, la Société d'Habitation du Québec et l'Office Municipal d'Habitation de Montréal, telles que prévues aux articles 29 à 31 du règlement numéro 2 de la Société d'Habitation du Québec, et pour se conformer à l'article 13 desdites conventions d'exploitation,

1- de demander au Comité exécutif de la Ville de Montréal et à la Société d'Habitation du Québec de verser à l'Office des subventions pour défrayer le déficit d'exploitation des programmes de logements à loyer modique suivants et à compter des dates y mentionnées:

Ilots Saint-Martin	Le 1er janvier 1970
Thomas-Chapais	Le 1er novembre 1970
Parc Dupéré	Le 1er mars 1971
Emile-Journault	Le 1er février 1971
Dublin-Fortune	Le 1er mai 1971

2- d'autoriser M. Guy R. Legault, Président, à signer les demandes de subventions pour les projets ci-dessus mentionnés, à compter des dates y indiquées et tous autres documents nécessaires à cet effet, exigés par la Société d'Habitation du Québec;

3- de rescinder la résolution numéro 406.

(Copie certifiée conforme)

[redacted]

Pierre Verschelden
Secrétaire

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME
10 MAI 1994

[redacted]

PROGRAMMATION 1989

CMHC SCHL
Helping to house Canadians

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par monsieur Alain François , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 93-059 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Montréal , corps politique dûment constitué, ici représentée par Louis Roquet, secrétaire général , dûment autorisé aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 26 janvier 19 94 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Normand Daoust et par Philippe Dagenais , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 17 mars 1994 , portant le numéro 4120 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada

Québec

[redacted]

101-12-91

2

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 15 août 1989, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

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

.../3

b) Conjoint:

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

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

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

e) Loyer complet:

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

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

../4

i) Ménage:

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

j) Ménage dans le besoin:

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

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

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

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

k) Règlement:

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

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

[redacted]

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de trois (3) an(s), débutant le ler septembre 19 94 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

[redacted]

./9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

[redacted]

../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

[redacted]1

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de [redacted] lié à l'exécution du mandat de l'Office.

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

[redacted]

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Montréal

[redacted]

Représentant

Témoin

"L'OFFICE"

SIGNE A Montréal

[redacted]

"LA SOCIETE"

SIGNE A [redacted]

[redacted]

101-12-91

Cette convention a été approuvée par le Conseil municipal à son assemblée tenue le 21 juin 1994 (C094 01329).

[redacted]

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME
26 MAR 1993
[redacted]
AVOCAT EN CHEF DE LA VILLE

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Normand Bergeron, dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Montréal, corps politique dûment constitué, ici représentée par M. Pierre Le François, secrétaire général, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 14 avril 19 87 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par M. Normand Daoust et par M. Pierre Verschelden, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 15 juillet 19 92, portant le numéro 3750 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 19 , a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

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

.../3

b) Conjoint:

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

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

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

e) Loyer complet:

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

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

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

j) Ménage dans le besoin:

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

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

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

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

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. (1992, G.O. I, 8 janvier 1992)

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le I er septembre 1992 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné" et est limitée aux unités de logement allouées en 1992 sans toutefois dépasser un maximum de 500 logements.

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajoutée la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);
- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Montréal

CE 27 JOUR DE mai 1993.

[redacted]

"L'OFFICE"

SIGNE A Montréal

CE 10 JOUR DE décembre 1992

[redacted]

"LA SOCIETE"

SIGNE A Québec

CE 6 JOUR DE octobre 1993

[redacted]

Cette convention a été approuvée par le Conseil municipal à son assemblée tenue le 11 mai 1993 (CO93- 00994).

1992

624

DIRECTION DE L'HABITATION SOCIALE
1995 -06- 12
CONSEIL & SUPPORT

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME
[redacted]
Société d'habitation du Québec

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Normand Bergeron , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Montréal , corps politique dûment constitué, ici représentée par M. Pierre Le François, secrétaire général , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 14 avril 1987 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par M. Normand Daoust et par M. Pierre Verschelden , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 15 juillet 1992 , portant le numéro 3750 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 19 , a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. <u>DEFINITIONS</u>

a) <u>Client admissible</u>:

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

.../3

b) Conjoint:

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

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

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

e) Loyer complet:

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

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

Coût déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

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

j) Ménage dans le besoin:

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

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

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

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

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. (1992, G.O. I, 8 janvier 1992)

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le I er septembre 1992, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné" et est limitée aux unités de logement allouées en 1992 sans toutefois dépasser un maximum de 500 logements.

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);
- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Montréal

CE 27 JOUR DE mai 1993.

[redacted]

Pierre Le François
Secrétaire général

Témoin

Représentant

Témoin

"L'OFFICE"

SIGNE A Montréal

[redacted]

Représentant

Témoin

[redacted]

Représentant

Témoin

"LA SOCIETE"

SIGNE A Québec

CE [redacted] JOUR DE octobre 1993.

[redacted]

101-12-91

Cette convention a été approuvée par le Conseil municipal à son assemblée tenue le 11 mai 1993 (CO93-00994).

340 – Plamondon

S.H.Q. - Propriétaire
N/D: 555-06-6546-112

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 1er jour de février mil neuf cent quatre-vingt quatre

ENTRE:

La Société d'Habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par Monsieur Paul Angers et par Me Jean-Luc Lesage respectivement directeur général et secrétaire dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du 13/4/1983 et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

et

La Ville de Montréal, corporation municipale, agissant en vertu d'une résolution de son conseil municipal numéro 10558, en date du 21 février 1978, ici représentée par messieurs Jean Drapeau et Maurice Brunet, respectivement maire et greffier et ci-après appelée:

"LA VILLE"

et

L'Office Municipal d'Habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465 folio 33, en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'Habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust ———— et par Pierre Verschelden —— dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 4 mars 1982 et ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU QUE la Société a été autorisé par le lieutenant-gouverneur en conseil (ou le gouvernement) en vertu de l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 164-78, à réaliser un ensemble d'habitation de soixante-seize (76) —— logements dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE les terrains utilisés pour la réalisation de ce programme seront détenus sous bail emphytéotique par la Société moyennant le paiement d'une rente de 6 080,00$;

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 10558 ——en date du 21 février 1978à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société:

ATTENDU QUE la Ville, par sa résolution numéro 10558 , en date du 21 février 1978 , a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1906 — du 4 mars 1982 ——— a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 27 de son Règlement sur l'habitation, la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la Loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles ainsi que tout autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 30;

ATTENDU QUE la Société et l'Office par l'arrêté en conseil (ou du décret) numéro 1048-82 en date du 28/4/1982 , ont été autorisés à conclure les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions:

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivantes signifient:

a) "Loi": La Loi sur la Société d'Habitation du Québec.

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation des immeubles désignés à la clause 2 des présentes.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération se rapportant au projet d'habitation; elles comprennent notamment et de façon non limitative:

a) l'administration
b) l'exploitation
c) l'entretien
d) l'amélioration et modernisation
e) l'achat de machinerie et d'équipement
f) les taxes scolaires et municipales
g) l'amortissement des immeubles
h) la rente emphytéotique

e) "Personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le tableau apparaissant à l'annexe du règlement sur l'habitation adopté en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et qui correspond à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et les règlements de la Société.

2.- Désignation des immeubles

Les immeubles faisant l'objet des présentes comprennent .76.... logements situés dans la Ville de .....Montréal..... et sont connus comme suit:

(indiquer l'adresse civique des immeubles, ou les lots sur lesquels les bâtisses sont construites, ou le nom patronyme).

. 6550, avenue Victoria

3.- Le Mandat

La Société confie à l'Office qui accepte, le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci, les immeubles d'habitation décrits ci-haut et dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, l'Office s'engage à exécuter, à l'entière décharge de la Société et dans les délais prévus, les obligations relatives à la rente emphytéotique ci-dessus mentionnée, ce que la Ville accepte.

4.- Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans ledit programme d'habitation conformément aux Règlements adoptés en vertu de l'article 1662.1 du Code civil et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5.- Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers applicables.

6.- Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7.- Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8.- Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration du projet.

9.- Vérification du revenu et la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les règlements et directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer, la continuation et le renouvellement ou non des baux des locataires dont la composition de la famille où les revenus sont modifiés.

10.- Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent ensemble d'habitation, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.
Si l'Office administre d'autres ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les ensembles d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des ensembles d'habitation avec les précisions que la Société exigera. La procédure établit à l'alinéa précédent s'applique "mutadis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société. Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée au préalable et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société. L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des ensembles d'habitation qu'il administre.

d) L'Office transmettra trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant l'ensemble d'habitation et couvrant les périodes se terminant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe a); de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des ensembles d'habitation lui appartenant ou appartenant à la Société.

11.- Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget annuel approuvé par la Société, et des autres dépenses spécifiquement autorisés par la Ville et la Société, en vertu de l'article 10b).

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée.

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.
Tout coût ou service non relié directement à la mise en disponibilité de logements ne peut être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12.- Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'ensemble d'habitation conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13.- Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'ensemble d'habitation dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14.- Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subventions à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date du début de telles subventions de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra à même les subventions, des montants équivalents aux paiements des obligations sur les propriétés.

15.- Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception et vérification, par la Société, des états financiers certifiés, et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

16.- Surplus

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17.- Evaluation municipale d'un projet de logements et taxation

Sur demande, l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation des immeubles de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants desdits immeubles.

18.- Destruction

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office. Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet aura été exploité.

19.- Vérification et contrôle

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.
L'Office fournira à la Société et à la Ville copies de ses règlements, des procès-verbaux de ses assemblées, et du contrôle mensuel des locations.
De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.
Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.
La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20.- Conservation des documents

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

21.- Durée des présentes

Les présentes demeureront en vigueur pour une période d'un (1) an et, à moins que la Société ne donne un avis préalable de trois (3) mois du contraire, se renouvelleront d'année en année pour une période totale de cinquante (50) ans, à compter de la date du début de l'éligibilité aux subventions, telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14 des présentes.
De même la Ville sur avis préalable de trois (3) mois, pourra mettre fin aux présentes si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements.

22.- Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou un règlement, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.
Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin aux présentes ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huit clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins 10 jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la Loi et de sa charge, et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité, à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23.- Date d'entrée en vigueur de la présente convention

Les parties conviennent que la présente convention a effet depuis le 1er janvier 1981.

24.- Si les coûts de réalisation du projet visé à la présente convention ont été finalisés, il est convenu entre les parties que les dépenses faites au chapitre des taxes foncières et de la rente emphytéotique pendant le temps de la construction, soient absorbées dans le fonds d'exploitation.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

Témoin

SIGNEE A Québec CE 1er JOUR DE février

19 84

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

Témoin

Maurice Brunet, greffier

SIGNEE A Montréal CE 10e JOUR DE

février 19 84

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION

DE MONTREAL

[redacted]

service de la construction

SIGNEE A Montréal CE vingt-troisième JOUR DE

novembre 19 83

SHQ

CMHC SCHL
Helping to house Canadians

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Sélim Massouh , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution # 97-067 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Ville d'Anjou , corps politique dûment constitué, ici représentée par Luis Miranda, maire et par Michel Landry, greffier , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 22 juin 1999 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Léo Légaré et par Pierrette Rondeau , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 19 mai 1999 , portant le numéro OMHA 99-029 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 5 juillet 1988, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

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

.../3

b) Conjoint:

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

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

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

e) Loyer complet:

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

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

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

j) Ménage dans le besoin:

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

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

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

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

k) Règlement:

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

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de Cinq (5) an(s), débutant le 1er octobre 1998, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A VILLE D'ANJOU

CE 25e JOUR DE juin 1999

[redacted]

"L'OFFICE"

SIGNE A ANJOU

CE 31 JOUR DE MAI 1999.

[redacted]

"LA SOCIETE"

SIGNE A Montréal

CE 13e JOUR DE Juillet 1999.

[redacted]

[redacted]

Office
municipal
d'habitation
de Ville d'Anjou

EXTRAIT des minutes de l'assemblée régulière du Conseil d'administration de l'Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou, tenue le 19 mai 1999, à 19:00 heures, à la salle du Conseil au numéro7025 avenue Rondeau, Anjou.

7025, Rondeau
Anjou, Québec
H1K 4Z1
351-2153

RÉSOLUTION OMHA 99-029

Ratification de l'entente de gestion des logement subventionnés

Il est proposé par: Micheline Plescha,
Appuyé par : Georges Poirier,
Et unanimement résolu;

«D'autoriser le renouvellement de l'entente de gestion du Programme de supplément au loyer entre la Société d'habitation du Québec et l'Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou pour une période de cinq (5) ans à compter du 1ier octobre 1998.

Le président, Monsieur Léo Légaré et la directeure Madame Pierrette Rondeau sont autorisés à signer cette entente qui doit également être soumise à l'approbation de la municipalité d'Anjou.»

ADOPTÉE

Certifiée vraie Copie

[redacted]

Ville d'Anjou
Bureau du greffier

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du Conseil de la Ville d'Anjou tenue le 22 juin 1999

RÉSOLUTION 99-370 - Approuver la reconduction d'une entente, objet : Programme de supplément au loyer, O.M.H.A.

Il est proposé par le conseiller Carol Beaupré
appuyé par le conseiller Pierre Leclaire
et unanimement résolu :

D'approuver la reconduction, pour une période de cinq ans, à compter du 1er octobre 1998, de l'entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, relativement à la gestion du Programme de supplément au loyer, entre la Société d'habitation du Québec, la Ville d'Anjou et l'Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou, dont copie est jointe comme annexe numéro 12 aux procès-verbaux des séances du Conseil pour l'année 1999;

D'autoriser le maire et le greffier à signer, pour et au nom de Ville d'Anjou, ladite entente.

ADOPTÉE

[redacted]

Greffier

4240

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME

[redacted]

SHR

Programmation 1992 899-0028-F

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Guy Pelletier, dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La Ville de Montréal, personne morale de droit public, dont l'adresse principale est au 275, rue Notre-Dame E., Montréal, Québec, H2Y-1C6, agissant et représentée par Me Léon Laberge, greffier, ----------
dûment autorisé aux fins des présentes par la résolution no CO95 00212, adoptée en date du 30 janvier 1995 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Pierre Guertin et par Gilles Lemaire, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 23 avril 1997, portant le numéro 4653 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

[redacted]

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 27 octobre 19 97 , a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. <u>DEFINITIONS</u>

a) <u>Client admissible</u>:

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

.../3

b) Conjoint:

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

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

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

e) Loyer complet:

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

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

Coût déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

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

j) Ménage dans le besoin:

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

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

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

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

k) Règlement:

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

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er septembre 1997, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A MONTREAL

CE 6e JOUR DE NOVEMBRE 1997.

[redacted]

Témoin

Me Léon Laberge, greffier

Représentant

Témoin

"L'OFFICE"

SIGNE A Montréal

CE 9e JOUR DE juin 19 97

[redacted]

Représentant

Témoin

"LA SOCIETE"

SIGNE A Montréal

CE 25 JOUR DE novembre 1997.

[redacted]

Représentant

Témoin

101-12-91

Cette convention a été approuvée par le conseil municipal de la Ville de Montréal, à sa séance tenue le 28 octobre 1997, résolution no CO97 02112.

Résolution # 4653

ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le le 23 avril 1997, aux bureaux de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 415, rue Saint-Antoine Ouest, quatrième étage, à 9 h 30.

Selon le rapport du directeur du Service de la location et de la perception en date du 16 avril 1997,

Il est proposé par madame Monique Verschelden
appuyé par madame Yolande Fortin
et RÉSOLU

a) de conclure une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal reconduisant le programme de supplément au loyer privé de l'année 1992 et par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent respectivement à payer à l'Office municipal d'habitation de Montréal 90% et 10% du supplément au loyer privé;

b) d'approuver la reconduction des ententes 624 avec les propriétaires concernant le programme de supplément au loyer privé - année de programmation 1992, pour un terme de 5 ans;

c) d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer les documents requis: messieurs Normand Daoust, Robert Mackrous, Pierre Guertin et Gilles Lemaire.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Robert Mackrous
Secrétaire

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal

Assemblée du	**30 janvier 1995**
Séance(s) tenue(s) le(s)	**31 janvier 1995**
Numéro de la résolution	**CO95 00212**

Article 18.1 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des autres documents y relatifs :

LE COMITÉ EXÉCUTIF recommande, conformément au rapport du greffier et directeur du Service du greffe,

1.- d'autoriser le greffier à signer, au nom de la Ville, les contrats, actes ou documents qui ont été approuvés par le Conseil municipal;

2.- d'abroger la résolution 87 02819 du conseil en date du 14 avril 1987.

95 0007571 Montréal, le 18 janvier 1995

HD/JM/nd

Il est

Proposé par le conseiller Goyer
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

Le greffier

[redacted]

Léon Laberge

Vér.
Fin. 4
Greffe
BAS (2)
Cont.
Notaires

[redacted]

GREFFIER DE LA VILLE

06.70 085-9 (03-94)

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du conseil municipal

Ville de Montréal

Assemblée du	27 octobre 1997
Séance(s) tenue(s) le(s)	28 octobre 1997
Numéro de la résolution	CO97 02112

Article 11.2 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le conseil est saisi du rapport suivant du comité exécutif et des autres documents y relatifs :

Le comité exécutif recommande, conformément au rapport du directeur du Service de l'habitation,

1.- d'approuver le projet de convention par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de participer à un programme de supplément au loyer privé, relativement à 424 unités de logements, identifiées à la liste jointe au dossier (entente 624); cette convention prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de 10% du coût de ce programme, et sa durée étant d'une période de cinq ans, débutant le 1er septembre 1997 et se terminant le 31 août 2002;

2.- d'imputer la dépense approximative de 131 800 $ requise à cette fin au poste budgétaire 001-3-822000-641601-9000.

Certificat du directeur des finances : 0561

S97644002

Montréal, le 24 septembre 1997

LL/RL/nd

Il est

Proposé par le conseiller Melançon
Appuyé par le conseiller Le Duc

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

Vér.
Fin. 4
Hab.
Cont.
Rédacteur
Greffe (CP)

[redacted]

Léon Laberge

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ

[redacted]

LE

SHQ

Programmation 1986

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Guy Pelletier, dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La Ville de Montréal, personne morale de droit public, dont l'adresse principale est au 275, rue Notre-Dame E., Montréal, Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par Me Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux fins des présentes par la résolution no C095 00212, adoptée en date du 30 janvier 1995 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Pierre Guertin et par Gilles Lemaire, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 23 avril 1997, portant le numéro 4650 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada

Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 27 octobre 19 97, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

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

.../3

b) Conjoint:

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

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

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

e) Loyer complet:

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

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

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

j) Ménage dans le besoin:

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

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

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

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

k) Règlement:

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

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er décembre 19 97 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A MONTREAL

CE 6e **JOUR DE** NOVEMBRE **19** 97.

[redacted]

Témoin

Représentant

Témoin

"L'OFFICE"

SIGNE A Montréal

CE 9e **JOUR DE** juin **19** 97

[redacted]

LA SOCIETE

[redacted]

101-12-91

Cette convention a été approuvée par le conseil municipal de la Ville de Montréal, à sa séance tenue le 28 octobre 1997, résolution no CO97 02111.

[redacted]

Résolution # 4650

ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le le 23 avril 1997, aux bureaux de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 415, rue Saint-Antoine Ouest, quatrième étage, à 9 h 30.

Selon le rapport du directeur du Service de la location et de la perception en date du 16 avril 1997,

Il est proposé par madame Monique Verschelden
appuyé par madame Yolande Breton
et RÉSOLU

a) de conclure une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal reconduisant le programme de supplément au loyer privé de l'année 1986 (899-0028-E) et par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent respectivement à payer à l'Office municipal d'habitation de Montréal 90% et 10% du supplément au loyer privé;

b) d'approuver la reconduction des ententes 618 avec les propriétaires concernant le programme de supplément au loyer privé - année de programmation 1986 (899-0028-E), pour un terme de 5 ans;

c) d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer les documents requis: messieurs Normand Daoust, Robert Mackrous, Pierre Guertin et Gilles Lemaire.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Secrétaire

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal		
	Assemblée du	**30 janvier 1995**
	Séance(s) tenue(s) le(s)	**31 janvier 1995**
	Numéro de la résolution	**CO95 00212**

Article 18.1 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des autres documents y relatifs :

LE COMITÉ EXÉCUTIF recommande, conformément au rapport du greffier et directeur du Service du greffe,

1.- d'autoriser le greffier à signer, au nom de la Ville, les contrats, actes ou documents qui ont été approuvés par le Conseil municipal;

2.- d'abroger la résolution 87 02819 du conseil en date du 14 avril 1987.

95 0007571 Montréal, le 18 janvier 1995

HD/JM/nd

Il est

Proposé par le conseiller Goyer
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

Le greffier,

[redacted]

Léon Laberge

Vér.
Fin. 4
Greffe
BAS (2)
Cont.
Notaires

[redacted]

GREFFIER DE LA VILLE

06.70 085-9 (03-94)

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du conseil municipal

Ville de Montréal		
	Assemblée du	27 octobre 1997
	Séance(s) tenue(s) le(s)	28 octobre 1997
	Numéro de la résolution	CO97 02111

Article 11.1 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le conseil est saisi du rapport suivant et du comité exécutif et des autres documents y relatifs :

Le comité exécutif recommande, conformément au rapport du directeur du Service de l'habitation,

1.- d'approuver le projet de convention par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de participer à un programme de supplément au loyer privé, relativement à 12 unités de logements, situées aux 8010, avenue Joliot-Curie et 12015 et 12035, boulevard Armand-Bombardier (entente 618); cette convention prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de 10 % de ce programme, et sa durée étant d'une période de cinq ans, débutant le 1er décembre 1997 et se terminant le 30 novembre 2002;

2.- d'imputer la dépense approximative de 3 730 $ requise à cette fin au poste budgétaire 001-3-822000-641601-9000.

Certificat du directeur des finances : 0564

S97644001

Montréal, le 24 septembre 1997

LL/RL/nd

Il est

Proposé par la conseillère St-Martin
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Un débat s'engage.

Le conseiller Le Duc dépose un document.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

Vér.
Fin. 4
Hab.
Cont.
Greffe (CP)
Rédacteur

Le greffier,

[redacted]

Léon Laberge

450 unités

SHQ

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME

[redacted]

Programmation 1989 899-0028-C

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Guy Pelletier, dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La Ville de Montréal, personne morale de droit public, dont l'adresse principale est au 275, rue Notre-Dame E., Montréal, Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par Me Léon Laberge, greffier, ----------
dûment autorisé aux fins des présentes par la résolution no CO95 00212, adoptée en date du 30 janvier 1995 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Pierre Guertin et par Gilles Lemaire, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 23 avril 1997, portant le numéro 4651 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

[redacted]

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 27 octobre 1997 , a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. <u>DEFINITIONS</u>

a) <u>Client admissible</u>:

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

.../3

b) Conjoint:

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

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

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

e) Loyer complet:

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

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

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

j) Ménage dans le besoin:

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

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

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

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

k) Règlement:

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

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er septembre 1997 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A MONTREAL

CE 6e JOUR DE NOVEMBRE 1997.

[redacted]

Représentant

Témoin

Me Léon Laberge, greffier

Représentant

Témoin

"L'OFFICE"

SIGNE A Montréal

CE 9e JOUR DE juin 1997

[redacted]

"LA SOCIETE"

SIGNE A Montréal

[redacted]

101-12-91

Cette convention a été approuvée par le conseil municipal de la Ville de Montréal, à sa séance tenue le 28 octobre 1997, résolution no C097 02113.

[redacted]

Résolution # 4651

ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le le 23 avril 1997, aux bureaux de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 415, rue Saint-Antoine Ouest, quatrième étage, à 9 h 30.

Selon le rapport du directeur du Service de la location et de la perception en date du 16 avril 1997,

Il est proposé par madame Monique Verschelden
appuyé par madame Yolande Breton
et RÉSOLU

a) de conclure une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal reconduisant le programme de supplément au loyer privé de l'année 1989 et par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent respectivement à payer à l'Office municipal d'habitation de Montréal 90% et 10% du supplément au loyer privé;

b) d'approuver la reconduction des ententes 621 avec les propriétaires concernant le programme de supplément au loyer privé - année de programmation 1989, pour un terme de 5 ans;

c) d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer les documents requis: messieurs Normand Daoust, Robert Mackrous, Pierre Guertin et Gilles Lemaire.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Robert Mackrous
Secrétaire

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal		
	Assemblée du	**30 janvier 1995**
	Séance(s) tenue(s) le(s)	**31 janvier 1995**
	Numéro de la résolution	**CO95 00212**

Article 18.1 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des autres documents y relatifs :

LE COMITÉ EXÉCUTIF recommande, conformément au rapport du greffier et directeur du Service du greffe,

1.- d'autoriser le greffier à signer, au nom de la Ville, les contrats, actes ou documents qui ont été approuvés par le Conseil municipal;

2.- d'abroger la résolution 87 02819 du conseil en date du 14 avril 1987.

95 0007571 Montréal, le 18 janvier 1995

HD/JM/nd

Il est

Proposé par le conseiller Goyer
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

Le greffier,

[redacted]

Léon Laberge

Vér.
Fin. 4
Greffe
BAS (2)
Cont.
Notaires

COPIE CERTIFIÉE

[redacted]

GREFFIER DE LA VILLE

06.70.025-9 (03-94)

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du conseil municipal

Ville de Montréal		
	Assemblée du	27 octobre 1997
	Séance(s) tenue(s) le(s)	28 octobre 1997
	Numéro de la résolution	CO97 02113

Article 11.3 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le conseil est saisi du rapport suivant du comité exécutif et des autres documents y relatifs :

Le comité exécutif recommande, conformément au rapport du directeur du Service de l'habitation,

1.- d'approuver le projet de convention par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal, conviennent de participer à un programme de supplément au loyer privé, relativement à 450 unités de logements, identifiées à la liste jointe au dossier (entente 621); cette convention prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de 10% du coût de ce programme, et sa durée étant d'une période de cinq ans, débutant le 1er septembre 1997 et se terminant le 31 août 2002;

2.- d'imputer la dépense approximative de 139 882 $ requise à cette fin au poste budgétaire 001-3-822000-641601-9000.

Certificat du directeur des finances : 0562

S97644003

Montréal, le 24 septembre 1997

LL/RL/nd

Il est

Proposé par le conseiller Melançon
Appuyé par le conseiller Le Duc

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

Vér.
Fin. 4
Hab.
Cont.
Rédacteur
Greffe (CP)

Le greffier,

[redacted]

Léon Laberge

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME

[redacted]

POUR L'AVOCAT EN CHEF DE LA VILLE
899-0028-A

SH-10

260 unités
Programmation 1987

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Guy Pelletier, dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La Ville de Montréal, personne morale de droit public, dont l'adresse principale est au 275, rue Notre-Dame E., Montréal, Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par Me Léon Laberge, greffier, ----------
dûment autorisé aux fins des présentes par la résolution no CO95 00212, adoptée en date du 30 janvier 1995 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Pierre Guertin et par Gilles Lemaire, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 23 avril 1997, portant le numéro 4652 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

[redacted]

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 27 octobre 1997, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. <u>DEFINITIONS</u>

a) <u>Client admissible</u>:

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

.../3

b) Conjoint:

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

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

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

e) Loyer complet:

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

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coÛts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoÛt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

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

j) Ménage dans le besoin:

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

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

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

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

k) Règlement:

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

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er janvier 19 98 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A MONTREAL

CE 6e JOUR DE NOVEMBRE 1997.

[redacted]

Témoin

Me Léon Laberge, greffier

Représentant

Témoin

"L'OFFICE"

SIGNE A Montréal

CE 9e JOUR DE juin 1997

[redacted]

"LA SOCIETE"

SIGNE A Montréal

CE 25 juin JOUR DE novembre 1997.

[redacted]

101-12-91

Cette convention a été approuvée par le conseil municipal de la Ville de Montréal, à sa séance tenue le 27 octobre 1997, résolution no CO97 02114.

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal

Assemblée du	**30 janvier 1995**
Séance(s) tenue(s) le(s)	**31 janvier 1995**
Numéro de la résolution	**CO95 00212**

Article 18.1 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des autres documents y relatifs :

LE COMITÉ EXÉCUTIF recommande, conformément au rapport du greffier et directeur du Service du greffe,

1.- d'autoriser le greffier à signer, au nom de la Ville, les contrats, actes ou documents qui ont été approuvés par le Conseil municipal;

2.- d'abroger la résolution 87 02819 du conseil en date du 14 avril 1987.

95 0007571 Montréal, le 18 janvier 1995

HD/JM/nd

Il est

Proposé par le conseiller Goyer
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

Le greffier,

[redacted]

Léon Laberge

Vér.
Fin. 4
Greffe
BAS (2)
Cont.
Notaires

COPIE CERTIFIÉE

[redacted]

GREFFIER DE LA VILLE

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du conseil municipal

Ville de Montréal		
	Assemblée du	27 octobre 1997
	Séance(s) tenue(s) le(s)	27 octobre 1997
	Numéro de la résolution	CO97 02114

Article 11.4 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le conseil est saisi du rapport suivant du comité exécutif et des autres documents y relatifs :

Le comité exécutif recommande, conformément au rapport du directeur du Service de l'habitation,

1.- d'approuver le projet de convention par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de participer à un programme de supplément au loyer privé, relativement à 260 unités de logements, identifiées à la liste jointe au dossier (entente 609); cette convention prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de 10% du coût de ce programme, et sa durée étant d'une période de cinq ans, débutant le 1er janvier 1998 et se terminant le 31 décembre 2003;

2.- d'imputer la dépense approximative de 80 821 $ requise à cette fin au poste budgétaire 001-3-822000-641601-9000.

Certificat du directeur des finances : 0563

S97644004

Montréal, le 24 septembre 1997

LL/RL/nd

Il est

Proposé par le conseiller Melançon
Appuyé par le conseiller Le Duc

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

Vér.
Fin. 4
Hab.
Cont.
Greffe (CP)

Le greffier

[redacted]

Léon Laberge

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME

[redacted]

SHQ

Programmation 1988 [redacted] 9-0028-B

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par monsieur Guy Pelletier , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution # 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de La Ville de Montréal , corps politique dûment constitué, ici représentée par Me Léon Laberge, greffier,----------, dûment autorisé aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 31 janvier 1995 * et ci-après appelée:

* CO95 00212

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par M. Pierre Guertin et par M. Gilles Lemaire , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 18 décembre 1996 , portant le numéro 4608 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada

Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 13 décembre 1988 , a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

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

.../3

b) Conjoint:

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

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

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

e) Loyer complet:

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

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

Coût déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

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

j) Ménage dans le besoin:

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

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

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

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

k) Règlement:

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

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er décembre 1996, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A MONTREAL

CE 5e JOUR DE SEPTEMBRE 1997.

[redacted]

Représentant

(Me Léon Laberge, greffier)

Témoin

Représentant

Témoin

"L'OFFICE"

SIGNE A Montréal

CE 10e JOUR DE janvier 1997

[redacted]

Représentant

Témoin

[redacted]

"LA SOCIETE"

SIGNE A Montréal

CE 24 août JOUR DE septembre 1997.

[redacted]

101-12-91

Ce projet de convention a été adopté par le conseil municipal de la Ville de Montréal, à la séance tenue le 28 août 1997, résolution no CO97 01686.

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal	Assemblée du **30 janvier 1995**
	Séance(s) tenue(s) le(s) **31 janvier 1995**
	Numéro de la résolution **CO95 00212**

Article 18.1 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des autres documents y relatifs :

LE COMITÉ EXÉCUTIF recommande, conformément au rapport du greffier et directeur du Service du greffe,

1.- d'autoriser le greffier à signer, au nom de la Ville, les contrats, actes ou documents qui ont été approuvés par le Conseil municipal;

2.- d'abroger la résolution 87 02819 du conseil en date du 14 avril 1987.

95 0007571

Montréal, le 18 janvier 1995

HD/JM/nd

Il est

Proposé par le conseiller Goyer
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

[redacted]

Léon Laberge

Vér.
Fin. 4
Greffe
BAS (2)
Cont.
Notaires

COPIE CERTIFIÉE

[redacted]

GREFFIER DE LA VILLE

06.70.085-9 (03-94)

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal		
	Assemblée du	25 août 1997
	Séance(s) tenue(s) le(s)	28 août 1997
	Numéro de la résolution	CO97 01686

Article 11.1 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le conseil est saisi du rapport suivant du comité exécutif et des autres documents y relatifs :

Le comité exécutif soumet le projet de convention par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de reconduire le programme de supplément au loyer privé de l'année 1988, prévoyant le versement par la Ville à l'office d'une subvention de 10 % du coût de ce programme, pour une période de cinq ans à compter du 1er décembre 1996, renouvelable.

Vu le rapport du directeur du Service de l'habitation, le comité exécutif recommande

1.- d'approuver ce projet de convention;

2.- d'imputer cette dépense au poste budgétaire 001-3-822000-641601-9000.

Certificat du directeur des finances : 0501

97 0033015 Montréal, le 16 juillet 1997

HD/RL/nc

Il est

Proposé par le conseiller Melançon
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Un débat s'engage.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

Le greffier,

[redacted]

Léon Laberge

Vér.
Fin. 4
Hab.
Greffe (CP)
Cont.
OMHM

Résolution # 4608

ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 18 décembre 1996, aux bureaux de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 415, rue Saint-Antoine Ouest, quatrième étage, à 15 h.

Selon le rapport du directeur du Service de la location et de la perception en date du 6 décembre 1996,

Il est proposé par monsieur Jean-Guy Rousseau
appuyé par madame Gilberte Fortin
et RÉSOLU

a) de conclure une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal reconduisant le programme de supplément au loyer privé de l'année 1988 pour une durée de cinq (5) ans, débutant le 1er décembre 1996 et par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent respectivement à payer à l'Office municipal d'habitation de Montréal 90% et 10% du supplément au loyer privé;

b) d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer les documents requis : Messieurs Normand Daoust, Robert Mackrous, Pierre Guertin ou Gilles Lemaire.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Robert Mackrous
Secrétaire

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME
10 MAI 1995

[redacted]

PROGRAMMATION 1990

CMHC SCHL
Helping to house Canadians

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par monsieur Alain François , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution # 93-059 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: VILLE DE MONTREAL , corps politique dûment constitué, ici représentée par Hélène Drapeau, assistante-greffière, , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par la résolution C095 00212 en date du 31 janvier 1995 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Jocelyn Bigras et par Antonio Requena , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 16 mars 1995 19 , portant le numéro 4295 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada

Québec

101-12-91

[redacted]

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 18 juin 19 91 , a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

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

b) Conjoint:

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

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

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

e) Loyer complet:

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

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

i) Ménage:

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

j) Ménage dans le besoin:

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

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

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

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

k) Règlement:

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

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de trois (3) an(s), débutant le 1er juin 19 95, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

./13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

[redacted]

[redacted]

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A MONTRÉAL

CE 6e JOUR DE JUILLET 1995

[redacted]

Assistante-greffière

Témoin

Représentant

Témoin

"L'OFFICE"

SIGNE A Montréal

CE 23e JOUR DE mai 1995

[redacted]

E"

1995.

Tém[redacted]n

Habitation sociale

101-12-91

Cette entente a été approuvée par le Conseil municipal de la Ville de Montréal le 20 juin 1995 (Résolution CO 95 01463).

Office municipal d'habitation de Montréal

RECOMMANDATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SERVICE DU DÉVELOPPEMENT
MODULE DE LA PROGRAMMATION ET DU SUPPLÉMENT AU LOYER

OBJET: **PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER PRIVÉ**
Année de programme: 1990
Ententes 622

Le 7 novembre 1990, le Conseil d'administration approuvait par sa résolution 3425, un programme de supplément au loyer pour 15 logements situés sur le territoire de la Ville de Montréal.

Ces ententes, avec les propriétaires privés, viennent à échéance le 1er avril 1995 et peuvent être renouvelées dans la mesure où les parties y consentent.

La Société d'habitation du Québec a donné son accord au renouvellement de ces ententes.

RECOMMANDATION

Nous recommandons au Conseil d'administration:

a) de conclure une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal reconduisant le programme de supplément au loyer privé de l'année 1990 et par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent respectivement à payer à l'Office municipal d'habitation de Montréal 90% et 10% du supplément au loyer privé;

b) d'approuver la reconduction des ententes avec les propriétaires (622) concernant le programme de supplément au loyer privé - année de programme 1990 pour un terme de trois (3) ans;

c) d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer les documents requis: Messieurs Normand Daoust, Philippe Dagenais, Jocelyn Bigras et Antonio Requena.

Le Directeur du Service du développement,

Jocelyn Bigras

[redacted]

JB/lb
1995-03-[redacted]

[redacted]

[redacted]

1992-03-[illegible]

[redacted]

JBM/p

Jocelyn Bigras

Le Directeur du Service du développement

Messieurs Normand Dsouza, Philippe Dagenais, Jocelyn Bigras et Antonio Kedross

c) d'autoriser deux des deux personnes suivantes à signer les documents reliés

de trois (3) ans;

programme de subventions au loyer privé - année de programme 1990 pour un terme

p) d'approuver la recommandation des critères avec les propriétaires (655) concernant le

d'Habitation de Montréal 90% et 10% du subventionnement au loyer privé;

Québec et la Ville de Montréal partageant respectivement à parts à l'Office municipal

subventionnement au loyer privé de l'année 1990 et par laquelle la Société d'Habitation du

d'Habitation de Montréal et la Ville de Montréal reconduisant le programme de

a) de conclure une convention entre la Société d'Habitation du Québec, l'Office municipal

Nous recommandons au Conseil d'administration:

RECOMMANDATION

ententes.

La Société d'Habitation du Québec a donné son accord au renouvellement de ces

Ces ententes, avec les propriétaires privés, viennent à échéance le 1er avril 1992 et

peuvent être renouvelées dans la mesure où les parties y consentent.

Le 7 novembre 1990, le Conseil d'administration approuvait par sa résolution 9455, un programme de supplément au loyer pour 15 logements situés sur le territoire de la Ville de Montréal.

OBJET: PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER PRIVÉ

Année de programme: 1991

Entente 655

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal

Assemblée du **19 juin 1995**

Séance(s) tenue(s) le(s) **20 et 22 juin 1995**

Numéro de la résolution **CO95 01463**

Séance du 20 juin 1995

Article 13.15 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des autres documents y relatifs :

Le comité exécutif soumet le projet de convention par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de reconduire le programme de supplément au loyer privé de 1990, relativement à 15 unités de logement, pour la période du 1er juin 1995 au 31 mai 1998;

Vu le rapport du directeur du Service de l'habitation, le comité exécutif recommande d'approuver ce projet de convention et d'imputer cette dépense comme suit au poste budgétaire 01-6416-822000-9000 :

1995	:	3 200 $
1996	:	5 500 $
1997	:	5 500 $
1998	:	2 300 $

Certificat du directeur du Service des finances et du contrôle: 6452

95 0065997

Montréal, le 7 juin 1995

LL/RL/nd

Il est

Proposé par le conseiller Melançon
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Un débat s'engage.

Il est

Proposé par le conseiller Boskey
Appuyé par le conseiller Rotrand

De reporter cet article de l'ordre du jour à une phase ultérieure de la présente assemblée.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

Séance du 22 juin 1995

Le conseil reprend l'étude de cet article de l'ordre du jour.

Un débat s'engage.

Le conseiller Gagnon dépose un document.

Le président de l'assemblée déclare la motion principale adoptée.

L'assistante-greffière

[redacted]

Vér.
Fin. 4
Hab.
Cont.

[redacted]

Programmation 1986

CMHC SCHL
Helping to house Canadians

[redacted] du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par monsieur Normand Bergeron, dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 93-059 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Montréal, corps politique dûment constitué, ici représentée par Léon Laberge, greffier et par , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 31 janvier 1995 et ci-après appelée:
(rés. CO95 00212)

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par M. Philippe Dagenais et par M. Jocelyn Bigras, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 20 octobre 1994, portant le numéro 4211 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 12 août 19 91 , a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office; (rés. C091 02031)

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. <u>DEFINITIONS</u>

a) <u>Client admissible</u>:

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

.../3

b) Conjoint:

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

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

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

e) Loyer complet:

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

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

Coût déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

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

j) Ménage dans le besoin:

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

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

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

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

k) Règlement:

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

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de trois (3) an(s), débutant le 1er décembre 19 94, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Montréal

CE 31e JOUR DE mai 19 95

[redacted]

Témoin

Représentant

Témoin

"L'OFFICE"

SIGNE A Montréal

CE 26e JOUR DE janvier 19 95

[redacted]

Témoin

Représentant

Témoin

"LA SOCIETE"

SIGNE A Québec

CE 20e JOUR DE juin 1995.

[redacted]

101-12-91

Cette entente a été approuvée par la résolution C095 01033 le 15 mai 1995.

Résolution # 4211

ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 20 octobre 1994, aux bureaux de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 152, rue Notre-Dame Est, neuvième étage, à 9h00.

Selon le rapport du directeur du Module de la programmation et du supplément au loyer en date du 6 octobre 1994,

Il est proposé par monsieur Jean-Guy Rousseau
appuyé par madame Gilberte Fortin
et RÉSOLU

a) de conclure une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal reconduisant le programme de supplément au loyer privé de l'année 1986 et par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent respectivement à payer à l'Office municipal d'habitation de Montréal 90% et 10% du supplément au loyer privé;

b) d'approuver la reconduction des ententes avec les propriétaires (618-337) concernant le programme de supplément au loyer privé - année de programme 1986 pour un terme de trois (3) ans;

c) d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer les documents requis: messieurs Normand Daoust, Philippe Dagenais, Jocelyn Bigras et Antonio Requena.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Philippe Dagenais
Secrétaire

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal

Assemblée du **15 mai 1995**

Séance(s) tenue(s) le(s) **16 mai 1995**

Numéro de la résolution **CO95 01033**

Article 13.4 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des autres documents y relatifs :

Le comité exécutif soumet le projet de convention par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de reconduire le programme de supplément au loyer privé relativement à douze unités de logement aux Habitations Curie-Bombardier, cette convention prévoyant le versement à l'Office d'une subvention de 10 % du coût de ce programme, sa durée étant d'une période de 3 ans, débutant le 1er décembre 1994 et se terminant le 30 novembre 1997;

Vu le rapport du directeur du Service de l'habitation, le comité exécutif recommande

1.- de ratifier ce projet de convention;

2.- d'imputer les crédits requis à cette fin comme suit:

	1995	1996	1997
Imputation: 01-6416-822000-9000	4 400 $	4 400 $	4 400 $

95 0018218 Montréal, le 3 mai 1995

HD/JM/ff

Il est

Proposé par le conseiller Goyer
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Un débat s'engage.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

Le greffier,

[redacted]

Vér.
Fin. 4
Hab.
Cont.
Greffe (CP)

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

TRANSMISSION INTERNE

IDENTIFICATION DU DOSSIER

1- N° DOSSIER PHYSIQUE _____-_____-_____-_____

2- N° DOSSIER INFORMATIQUE 899-025-A

3- NOM DE L'ORGANISME O.M.H. ANJOU

4- ANNÉE VISÉE _____

5- DATE D'APPROBATION ____/____/____

IDENTIFICATION DU TYPE D'ACTIVITÉ (À cocher ✓)

1- BUDGET (SOMMAIRE) _____

2- MODIFICATION AU SOMMAIRE _____

CAS DE TRANSFERT OU D'AJOUT À UNE ENTENTE PRÉ-86 :

- RÉCLAMABLE OUI _____ NON _____
- DÉNONCIATION MONTANT _____$

3- CRÉATION D'ENTENTE _____

4- RENOUVELLEMENT D'ENTENTE ✓

5- FERMETURE D'ENTENTE _____

[redacted] ate 85/07/11

DOCUMENTS À JOINDRE : 1) TABLEAU INFORMATIQUE MODIFIÉ
2) 2738 (CAS DE TRANSFERT)

Mois d'imputation : _____

Saisie par : _____ Date____/____/____

Heure _____

SLO-9206-01

RENOUVELLEMENT D'ENTENTE

1- ENTENTE (COCHEZ ✓) PRÉ-86 _____

POST-85 ✓

2- ENTENTE (COCHEZ ✓) DE GESTION ✓ OUI _____ NON

SOUS ENTENTE _____ OUI N⁰ sous-entente _____

N⁰ SCHL _____

_____ NON

3- NOUVELLE DATE DE SIGNATURE (Si disponible) 93 / 10 / 21

4- NOUVELLE DATE DE FIN DE L'ENTENTE 50 / 09 / 98

5- CAS DES ENTENTES PRÉ-86
Indiquez le nombre de logements subventionnables :

Avant renouvellement _____

Après renouvellement _____

Écart _____

SI L'ÉCART EST NON NUL ALORS, PRÉCISEZ LA(LES) SOUS-ENTENTE(S) TOUCHÉE(S) :

LOGEMENT À RETIRER :

Numéro sous-entente	N⁰ d'attribution	Adresse
_____	_____ - _____	_____
_____	_____ - _____	_____
_____	_____ - _____	_____

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME

[redacted]

Programmation 1988

899-0028-B

CMHC SCHL
Helping to house Canadians

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Alain François, dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 93-059 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Montréal, corps politique dûment constitué, ici représentée par Louis Roquet, secrétaire général, dûment autorisé aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 26 janvier 1994 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Normand Daoust et par Philippe Dagenais, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 17 mars 19 94, portant le numéro 4119 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada

Québec

[redacted]

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 13 décembre 1988, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

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

[redacted]

/3

b) Conjoint:

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

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

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

e) Loyer complet:

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

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

Coût déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

../4

i) Ménage:

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

j) Ménage dans le besoin:

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

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

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

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

k) Règlement:

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

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de trois (3) an(s), débutant le 1er décembre 1993, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

/8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

[redacted]

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un loge-
ment, l'Office n'est pas en mesure [redacted]

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

[redacted]4

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Montréal

CE 30e JOUR DE juin 1994.

[redacted]

Secrétaire général

Témoin

Représentant

Témoin

"L'OFFICE"

SIGNE A Montréal

CE 31e JOUR DE mai 1994

[redacted]

"LA SOCIETE"

SIGNE A Québec

CE 2ème JOUR DE juin 94

[redacted]

Directeur (QUÉBEC)
Habitation sociale

101-12-91

Cette convention a été approuvée par le Conseil municipal à
assemblée tenue le 21 juin 1994 (C094 01328

Résolution # 4119

ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 17 mars 1994, aux bureaux de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 152, rue Notre-Dame Est, neuvième étage, à 9h30.

Selon le rapport du directeur du Service du développement en date du 11 mars 1994,

Il est proposé par monsieur Jean-Guy Rousseau
appuyé par monsieur Yvon Marcotte
et RÉSOLU

a) de conclure une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal reconduisant le programme de supplément au loyer privé de l'année 1988 et par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent respectivement à payer à l'Office municipal d'habitation de Montréal 90 % et 10 % du supplément au loyer privé;

b) d'approuver la reconduction des ententes avec les propriétaires (620) concernant le programme de supplément au loyer privé - année de programmation 1988 pour un terme de trois (3) ans;

c) d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer les documents requis: messieurs Normand Daoust, Philippe Dagenais, Jocelyn Bigras et Antonio Requena.

Copie certifié conforme

[redacted]

Philippe Dagenais
Secrétaire

[redacted]

[redacted]

PROGRAMMATION 1987

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par André Bourgault , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 88-087 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Montréal , corps politique dûment constitué, ici représentée par M. Pierre Le François, secrétaire général , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 10 août 1993 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par M. Normand Daoust et par M. Pierre Verschelden , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 18 mars 1993 , portant le numéro 3909 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 10 août 1993, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. <u>DEFINITIONS</u>

a) <u>Client admissible</u>:

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

.../3

b) Conjoint:

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

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

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

e) Loyer complet:

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

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

Coût déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

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

j) Ménage dans le besoin:

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

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

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

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

k) Règlement:

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

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de ----cinq---- (5) an(s), débutant le 1er janvier 19 93, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Montréal

CE 4 JOUR DE novembre 1993.

[redacted]

Secrétaire général

Témoin

Représentant

Témoin

"L'OFFICE"

SIGNE A Montréal

[redacted]

Représentant

Témoin

"LA SOCIETE"

SIGNE A Québec

CE 12 JOUR DE novembre 1993.

[redacted]

Représentant

Témoin

101-12-91

Cette entente a été approuvée par le Conseil municipal de la Ville de Montréal, le 10 août 1993 (CO93 01847).

Résolution # 3909

ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 18 mars 1993, aux bureaux de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 152, rue Notre-Dame Est, neuvième étage, à 8h30 heures.

Selon le rapport du directeur du Service du développement en date du 5 mars 1993,

Il est proposé par monsieur Yvon Marcotte
appuyé par madame Gilberte Fortin
et RÉSOLU

a) de conclure une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal reconduisant le programme de supplément au loyer privé de l'année 1987 et par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent respectivement à payer à l'Office municipal d'habitation de Montréal 90 % et 10 % du supplément au loyer privé;

b) d'approuver la reconduction des ententes avec les propriétaires (609) concernant le programme de supplément au loyer privé - année de programmation 1987 pour un terme de cinq (5) ans;

c) d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer les documents requis: messieurs Normand Daoust, Pierre Verschelden, Jocelyn Bigras, Pierre St-Amour.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Pierre Verschelden
Secrétaire

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par **M. Normand Bergeron** , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution **no 93-060** adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Ville d'Anjou---------- , corps politique dûment constitué, ici représentée par le maire Richard Quirion et par le greffier Robert Ménard , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 21 septembre 1993 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Daniel Bolduc et par Jocelyne Martin , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 8 septembre 1993 , portant le numéro OMHA 93-56 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coQt d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 5 juillet 1988, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coQt additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. <u>DEFINITIONS</u>

a) <u>Client admissible</u>:

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

.../3

b) Conjoint:

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

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

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

e) Loyer complet:

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

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

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

j) Ménage dans le besoin:

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

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

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

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

k) Règlement:

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

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er octobre 1993 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A ANJOU

CE 28e JOUR DE SEPTEMBRE 1993

[redacted]

Témoin

Représentant

Témoin

"L'OFFICE"

SIGNE A Anjou

CE 8e JOUR DE SEPTEMBRE 1993

[redacted]

Représentant

Témoin

"LA SOCIETE"

SIGNE A Montréal

CE 21e JOUR DE OCTOBRE 1993.

[redacted]

101-12-91

[redacted]

Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou

7025, Rondeau
Anjou, Québec
H1K 4Z1
351-2153

EXTRAIT des minutes de l'assemblée régulière du Conseil d'administration de l'Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou, tenue le 8 SEPTEMBRE 1993, à 19:30 heures, à la salle du Conseil au numéro 7025 avenue Rondeau, Anjou.

'93 OCT 21 -8 :42

RESOLUTION OMHA-93-56

Renouvellement Entente de gestion - Programme Supplément au loyer

CONSIDERANT que la Société d'habitation du Québec accepte de renouveler pour une période de cinq (5) ans l'Entente de gestion qu'elle a signée avec l'Office en 1988;

Il est proposé par Michel Simard
appuyé par Berthe Leblanc
et unanimement résolu:

"D'autoriser monsieur Daniel Bolduc et madame Jocelyne Martin à signer pour et au nom de l'Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou ladite entente".

ADOPTEE

Certifiée vraie copie

[redacted]

Ville d'Anjou
Bureau du greffier

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du Conseil de la Ville d'Anjou tenue le 21 septembre 1993.

RESOLUTION 93-450 - Approuver la reconduction d'une entente, objet: Programme de supplément au loyer, O.M.H.A.

Il est proposé par le conseiller Gilles Laplante
appuyé par le conseiller Michel Simard
et unanimement résolu:

D'approuver la reconduction, pour une période de cinq (5) ans, de l'entente entre la Société d'habitation du Québec, Ville d'Anjou et l'Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou, relativement au Programme de supplément au loyer;

Que le maire et le greffier soient autorisés à signer ladite entente, pour et au nom de Ville d'Anjou.

ADOPTEE

[redacted]

[redacted]

Programmation 1986

Société canadienne d'hypothèques et de logement / Canada Mortgage and Housing Corporation

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC

SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN QUATRE (4) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., Chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par André Bourgault et par , dûment autorisés(es) aux fins des présentes aux termes de la résolution 88-087 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: VILLE DE MONTREAL

La corporation municipale de Montréal, corps politique dûment constitué ,ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, ---------- ----------dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 13 avril 19 87et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal

représenté(e) par Monsieur Normand Daoust et par Monsieur Pierre Verschelden , dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 7 novembre 1990 , portant le numéro 3425 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Canada

Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC sur l'habitation sociale qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, "la Société" au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE "la municipalité", par une résolution datée du , a autorisé "l'office" à gérer le programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer 10% du coût dudit programme;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

a) "Client admissible":

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

b) "Conjoint":

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

.../3

c) "Logement désigné":

Logement qui sera mentionné à l'annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) "Logement spécial":

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

e) "Loyer complet":

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

f) "Loyer de base":

Concept dont un montant minimum est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par "la Société" de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) "Loyer payé":

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) "Loyer reconnu":

Coût déterminé de temps à autre par "la Société" comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée, avec et y compris les coûts d'entretien, et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unités de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

i) "Ménage":

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

.../4

j) "Ménage dans le besoin":

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

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

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

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

k) "Règlement":

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

l) "Revenu total":

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) "Supplément au loyer":

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

2. La gestion

"La Société" et "la municipalité" confient à "l'office" la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. "L'office" ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de "la Société" et de "la municipalité".

.../5

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de cinq (5) ans, débutant le 1er décembre 19 89, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que "l'office" aura des liens contractuels avec un "propriétaire" d'un "logement désigné".

4. Sélection des "ménages dans le besoin"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par "l'office" conformément aux règles utilisées par celui-ci pour le programme d'habitations à loyer modique. Seul un "client admissible" sera choisi pour occuper un "logement désigné".

"L'office" offrira en location les logements sélectionnés aux "ménages dans le besoin" résidant dans "la municipalité", selon l'ordre de priorité établi sur la liste d'attente de "l'office".

5. Part du "ménage dans le besoin"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. Sélection des immeubles

La sélection des immeubles sera faite par "l'office" en liaison avec "la Société" à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par "la Société". Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le coût moyen des logements en location dans "la municipalité" établi conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont copie est jointe en annexe.

.../6

7. Règles diverses

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

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

a) un logement studio est normalement réservé à une personne seule;

b) une première chambre à coucher est réservée au chef de "ménage" seul ou avec "conjoint;

c) une chambre à coucher supplémentaire est réservée pour une personne handicapée, le cas échéant;

d) chaque chambre à coucher supplémentaire ne peut être occupée par moins d'une personne ni par plus de deux (2) personnes.

8. Engagement des parties

8.1 Vacances

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, "l'office" doit en avertir "la Société" dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. "L'office" versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé" selon le moindre de ces deux montants pour une période de trois (3) mois, suivant le mois où survient la vacance. "L'office" s'engage à combler cette vacance dans un délai maximum de trois (3) mois suivant le mois où survient la vacance.

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'annexe A de l'entente office-propriétaire, "le propriétaire" sera alors tenu de remettre par écrit à "l'office" un préavis de

.../7

disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour "l'office" de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

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

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

"L'office" paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement, dans le cas où un "logement désigné" ne se trouve pas occupé à la date d'entrée en vigueur de l'entente office- propriétaire où à la date convenue de disponibilité du logement, selon la plus éloignée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du "propriétaire" dans le choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

"L'office" paiera au "propriétaire" le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, du logement inoccupé, à compter du jour où la résiliation du bail du "ménage dans le besoin" prendra effet et jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, à la condition que "le propriétaire" informe "l'office" dans les deux (2) semaines qui suivent la réception d'un avis d'un "ménage dans le besoin" lui faisant part de son intention de résilier son

.../8

bail, ou qu'il l'informe, dans le même délai, de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin" sans que celui-ci lui en ait donné préavis. Si "le propriétaire" néglige d'informer "l'office" dans le délai prévu de deux semaines, celui-ci ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer", jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau.

8.5 Etat des logements

"L'office" devra faire l'inspection du "logement désigné" et de l'immeuble ou des immeubles concernés avant la signature de l'entente avec "le propriétaire" et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et qu'ils rencontrent les normes prévues au Code civil du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par "la Société". Une copie de cette entente, dûment complétée, devra être retournée à "la Société" dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée, suite à l'application des clauses 10 et 11 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, "le propriétaire" accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à "l'office" de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au "propriétaire". En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période

.../9

supérieure à 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Les augmentations de loyer, s'il y a lieu, ne peuvent être supérieures à l'indice des prix à la consommation, secteur habitation, pour l'année concernée ou au pourcentage d'augmentation fixé par la Régie du logement, le cas échéant.

8.9 Transfert de la désignation d'un logement

"L'office" peut annuler la désignation d'un "logement désigné", sous réserve du consentement du "propriétaire". La désignation annulée peut être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximum de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Cependant, "l'office" devra informer "la Société" à l'aide d'un formulaire fourni par "la Société" de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

.../10

9. Responsabilité administrative

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

"L'office" doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que "la Société" l'exigera, sur les formulaires fournis par "la Société", dont copie est en annexe. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par "l'office" pour une période de sept (7) ans.

9.2 Tenue de livres

"L'office" devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme. De plus, tous les intérêts générés par les avances trimestrielles devront être comptabilisées annuellement aux états financiers de "l'office".

9.3 Rapports et états financiers

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

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par "la Société", voir exemple ci-joint);
- Une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

"L'office" doit soumettre à "la Société", dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format a être déterminé par "la Société".

"L'office" transmettra à "la Société" un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départ, nouveaux locataires,

.../11

composition du "ménage", etc...) dans les trente (30) jours suivant ces dites modifications dans un format à être déterminé par "la Société".

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédures que "l'office" recevra d'un "propriétaire" ou d'un "ménage dans le besoin" et qui seront hors du cours normal des affaires et concerneront directement l'application de la présente entente sera expédiée à "la Société" dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

"L'office" doit aviser "la Société" dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, "l'office" doit exiger du "propriétaire" que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

10. Modification de la subvention

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", "la Société" n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que "l'office" n'en démontre la nécessité à la satisfaction de "la Société".

11. Responsabilité financière de "la Société"

Il est convenu que "la Société" n'est pas responsable envers "l'office" de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec "le propriétaire", y compris l'obligation d'effectuer les

.../12

paiements de loyer, et que la seule responsabilité de "la Société" envers "l'office" se limite aux paiements du "supplément au loyer", trimestriellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire.

12. Responsabilité financière de "la municipalité"

La seule responsabilité financière de "la municipalité" vis-à-vis "l'office" se limite au paiement de 10% du "supplément au loyer", conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire. Il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Ajustement

Lors du paiement trimestriel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente , "la Société" et "la municipalité" peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. Vérification

"La Société" et "la municipalité" ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

"La Société" et "la municipalité" doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du programme de supplément au loyer par "l'office".

15. Conservation des documents

"L'office" doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant la gestion du programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../13

16. Modification de l'entente

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

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

17. Défaut de "l'office"

Sur défaut de "la municipalité" et de "l'office" de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, "la Société" pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à "la municipalité" et à "l'office".

Dans le cas de défaut, "la Société" ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à "l'office" et à "la municipalité" de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de "la Société" et/ou de "la municipalité" ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

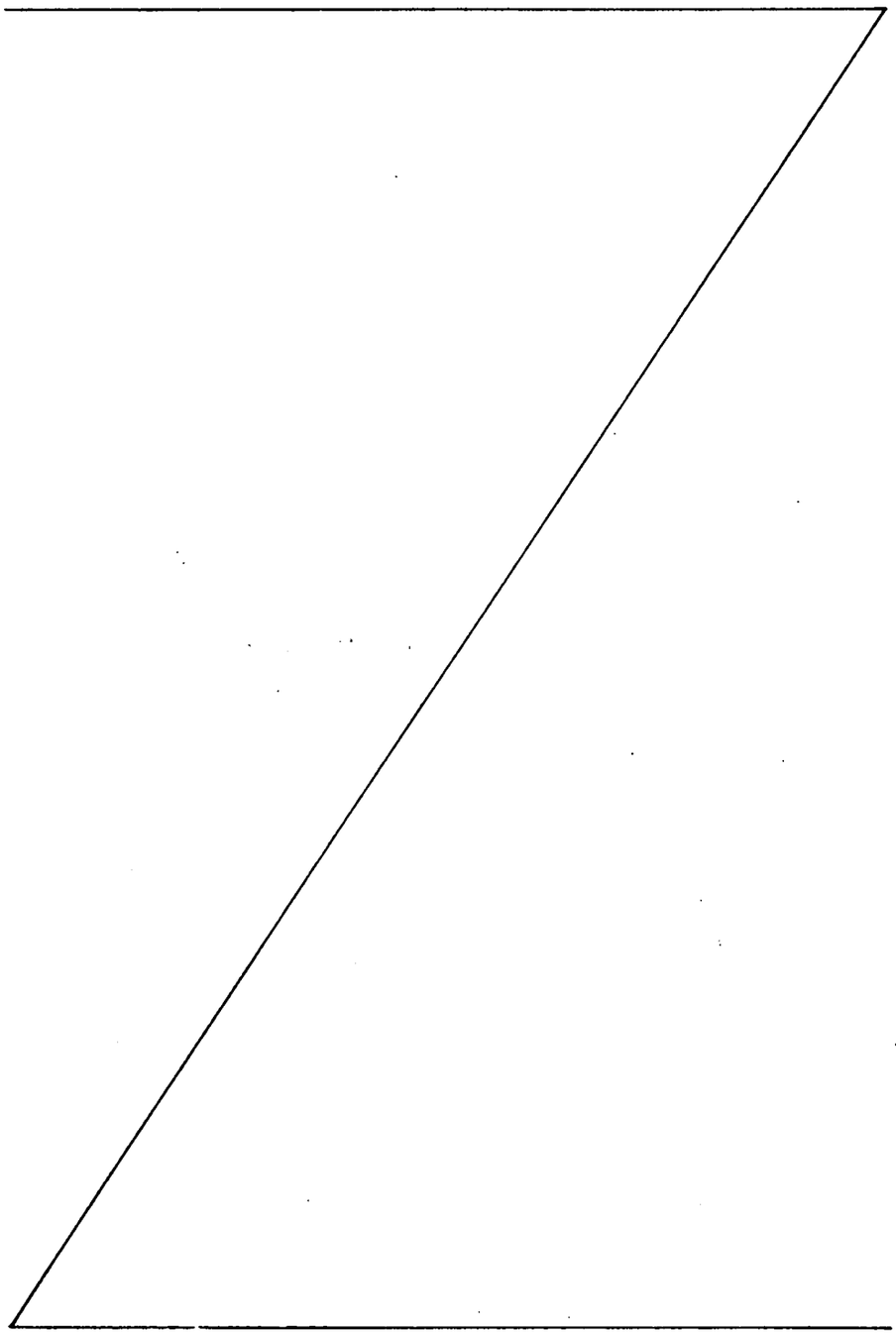
Si "la Société" juge que "l'office" est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que "la Société" en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de "l'office" toute décision que "l'office" peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et "l'office" par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

.../14

c) "l'office" s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.



.../15

SIGNEE A Montréal CE premier JOUR

DE février 1991

"L'OFFICE"

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE troisième JOUR

DE septembre 1991

"LA MUNICIPALITE"

[redacted]

SIGNEE A Québec CE deux novembre JOUR

DE septembre 1991

[redacted]

Cette entente a été approuvée par le Conseil de la Ville de Montréal à son assemblée tenue le 12 août 1991 (résolution 91-02031).

Résolution # 3214

ASSEMBLEE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 19 juillet 1989, au bureau de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 152, rue Notre-Dame est, quatrième étage, à 9:30 heures.

Selon le rapport du secrétaire en date du 12 juillet 1989,

Il est proposé par monsieur Yves Tétreault
appuyé par madame Simone Lallier
et RESOLU

a) de conclure une convention, entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal, établissant les modalités d'un programme de supplément au loyer sur le marché privé pour l'année 1989, par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent à payer à l'Office municipal respectivement 90% et 10% du supplément au loyer;

b) de conclure une convention entre l'Office municipal d'habitation de Montréal et les propriétaires du marché privé, par laquelle l'Office municipal, dans le cadre du programme de supplément au loyer mentionné au paragraphe a), s'engage à payer à ces propriétaires le supplément au loyer tel que défini à ladite convention;

c) d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer ces conventions pour et au nom de l'Office municipal d'habitation de Montréal: messieurs Normand Daoust, Pierre Verschelden, Robert Mainville, Pierre St-Amour.

Copie certifiée conforme

Pierre Verschelden
Secrétaire

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal

Assemblée du **12 Août 1991**

Séance(s) tenue le(s) **13 Août 1991**

Numéro de la résolution **CO91 02031**

Article 13.18 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des autres documents y relatifs:

LE COMITÉ EXÉCUTIF soumet le projet d'entente ci-joint par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal, conviennent de réaliser un programme de supplément au loyer pour 12 logements, au 90, avenue Juliot-Curie et aux 12015 et 12035, boulevard Armand-Bombardier, prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de 10% du coût de ce programme, la durée de cette entente étant d'une période de cinq ans, débutant le 1er décembre 1989 et renouvelable au gré des parties;

Vu les rapports du directeur du Service de l'habitation et du développement urbain, de la directrice des finances et de la directrice du Service des affaires corporatives, le Comité exécutif recommande

1.- d'approuver ce projet d'entente et d'autoriser le secrétaire général ou le greffier de la Ville à le signer au nom de la Ville;

2.- d'imputer les crédits requis à cette fin conformément au certificat de la directrice des finances numéro 1004.

91 0074153 Montréal, le 31 juillet 1991

LL/JM/jm

Il est

Proposé par le conseiller Gardiner,
Appuyé par la conseillère Cousineau,

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

L'assistante-greffière de la Ville,

[redacted]

Sec. gén. 1
Vér. 1
Compt. 6
D. des F. 3
Hab. et dév. urb. 4
Appr. et Imm. 4
Avocats 2
Greffier et doss.

[redacted]

Programmation 1990 899-006

Société canadienne d'hypothèques et de logement / Canada Mortgage and Housing Corporation

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC

SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN QUATRE (4) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., Chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par André Bourgault et par , dûment autorisés(es) aux fins des présentes aux termes de la résolution 88-087 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET:

La corporation municipale de Montréal ---------- , corps politique dûment constitué ,ici représentée par son secrétaire général, M. Pierre Le François, ---------- ---------- dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 13 avril 1987 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET:

L'Office municipal d'habitation de Montréal représenté(e) par Monsieur Normand Daoust et par Monsieur Pierre Verschelden , dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 7 novembre 1990 , portant le numéro 3425 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC sur l'habitation sociale qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, "la Société" au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE "la municipalité", par une résolution datée du , a autorisé "l'office" à gérer le programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer 10% du coût dudit programme;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

a) "Client admissible":

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

b) "Conjoint":

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

.../3

c) "Logement désigné":

Logement qui sera mentionné à l'annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) "Logement spécial":

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

e) "Loyer complet":

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

f) "Loyer de base":

Concept dont un montant minimum est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par "la Société" de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) "Loyer payé":

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) "Loyer reconnu":

Coût déterminé de temps à autre par "la Société" comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée, avec et y compris les coûts d'entretien, et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unités de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

i) "Ménage":

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

.../4

j) "Ménage dans le besoin":

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

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

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

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

k) "Règlement":

Règlement sur les conditions de location d'un logement à loyer modique (D. 159-90 (1990) G.O. 9, du 28 février 1990.

l) "Revenu total":

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) "Supplément au loyer":

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

2. La gestion

"La Société" et "la municipalité" confient à "l'office" la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. "L'office" ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de "la Société" et de "la municipalité".

.../5

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de cinq (5) ans, débutant le 1er juin 1990, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que "l'office" aura des liens contractuels avec un "propriétaire" d'un "logement désigné".

4. Sélection des "ménages dans le besoin"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par "l'office" conformément aux règles utilisées par celui-ci pour le programme d'habitations à loyer modique. Seul un "client admissible" sera choisi pour occuper un "logement désigné".

"L'office" offrira en location les logements sélectionnés aux "ménages dans le besoin" résidant dans "la municipalité", selon l'ordre de priorité établi sur la liste d'attente de "l'office".

5. Part du "ménage dans le besoin"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. Sélection des immeubles

La sélection des immeubles sera faite par "l'office" en liaison avec "la Société" à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par "la Société". Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le coût moyen des logements en location dans "la municipalité" établi conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont copie est jointe en annexe.

.../6

7. Règles diverses

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

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

a) un logement studio est normalement réservé à une personne seule;

b) une première chambre à coucher est réservée au chef de "ménage" seul ou avec "conjoint;

c) une chambre à coucher supplémentaire est réservée pour une personne handicapée, le cas échéant;

d) chaque chambre à coucher supplémentaire ne peut être occupée par moins d'une personne ni par plus de deux (2) personnes.

8. Engagement des parties

8.1 Vacances

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, "l'office" doit en avertir "la Société" dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. "L'office" versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé" selon le moindre de ces deux montants pour une période de trois (3) mois, suivant le mois où survient la vacance. "L'office" s'engage à combler cette vacance dans un délai maximum de trois (3) mois suivant le mois où survient la vacance.

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'annexe A de l'entente office-propriétaire, "le propriétaire" sera alors tenu de remettre par écrit à "l'office" un préavis de

.../7

disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour "l'office" de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

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

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

"L'office" paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement, dans le cas où un "logement désigné" ne se trouve pas occupé à la date d'entrée en vigueur de l'entente office- propriétaire où à la date convenue de disponibilité du logement, selon la plus éloignée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du "propriétaire" dans le choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

"L'office" paiera au "propriétaire" le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, du logement inoccupé, à compter du jour où la résiliation du bail du "ménage dans le besoin" prendra effet et jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, à la condition que "le propriétaire" informe "l'office" dans les deux (2) semaines qui suivent la réception d'un avis d'un "ménage dans le besoin" lui faisant part de son intention de résilier son

.../8

bail, ou qu'il l'informe, dans le même délai, de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin" sans que celui-ci lui en ait donné préavis. Si "le propriétaire" néglige d'informer "l'office" dans le délai prévu de deux semaines, celui-ci ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer", jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau.

8.5 Etat des logements

"L'office" devra faire l'inspection du "logement désigné" et de l'immeuble ou des immeubles concernés avant la signature de l'entente avec "le propriétaire" et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et qu'ils rencontrent les normes prévues au Code civil du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par "la Société". Une copie de cette entente, dûment complétée, devra être retournée à "la Société" dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée, suite à l'application des clauses 10 et 11 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, "le propriétaire" accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à "l'office" de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au "propriétaire". En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période

.../9

supérieure à 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Les augmentations de loyer, s'il y a lieu, ne peuvent être supérieures à l'indice des prix à la consommation, secteur habitation, pour l'année concernée ou au pourcentage d'augmentation fixé par la Régie du logement, le cas échéant.

8.9 Transfert de la désignation d'un logement

"L'office" peut annuler la désignation d'un "logement désigné", sous réserve du consentement du "propriétaire". La désignation annulée peut être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximum de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Cependant, "l'office" devra informer "la Société" à l'aide d'un formulaire fourni par "la Société" de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

.../10

9. Responsabilité administrative

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

"L'office" doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que "la Société" l'exigera, sur les formulaires fournis par "la Société", dont copie est en annexe. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par "l'office" pour une période de sept (7) ans.

9.2 Tenue de livres

"L'office" devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme. De plus, tous les intérêts générés par les avances trimestrielles devront être comptabilisées annuellement aux états financiers de "l'office".

9.3 Rapports et états financiers

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

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par "la Société", voir exemple ci-joint);

- Une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

"L'office" doit soumettre à "la Société", dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format a être déterminé par "la Société".

"L'office" transmettra à "la Société" un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départ, nouveaux locataires,

.../11

composition du "ménage", etc...) dans les trente (30) jours suivant ces dites modifications dans un format à être déterminé par "la Société".

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédures que "l'office" recevra d'un "propriétaire" ou d'un "ménage dans le besoin" et qui seront hors du cours normal des affaires et concerneront directement l'application de la présente entente sera expédiée à "la Société" dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

"L'office" doit aviser "la Société" dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, "l'office" doit exiger du "propriétaire" que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

10. Modification de la subvention

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", "la Société" n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que "l'office" n'en démontre la nécessité à la satisfaction de "la Société".

11. Responsabilité financière de "la Société"

Il est convenu que "la Société" n'est pas responsable envers "l'office" de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec "le propriétaire", y compris l'obligation d'effectuer les

.../12

paiements de loyer, et que la seule responsabilité de "la Société" envers "l'office" se limite aux paiements du "supplément au loyer", trimestriellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire.

12. Responsabilité financière de "la municipalité"

La seule responsabilité financière de "la municipalité" vis-à-vis "l'office" se limite au paiement de 10% du "supplément au loyer", conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire. Il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Ajustement

Lors du paiement trimestriel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente , "la Société" et "la municipalité" peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. Vérification

"La Société" et "la municipalité" ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, régistres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

"La Société" et "la municipalité" doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du programme de supplément au loyer par "l'office".

15. Conservation des documents

"L'office" doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant la gestion du programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../13

16. Modification de l'entente

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

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

17. Défaut de "l'office"

Sur défaut de "la municipalité" et de "l'office" de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, "la Société" pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à "la municipalité" et à "l'office".

Dans le cas de défaut, "la Société" ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à "l'office" et à "la municipalité" de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de "la Société" et/ou de "la municipalité" ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

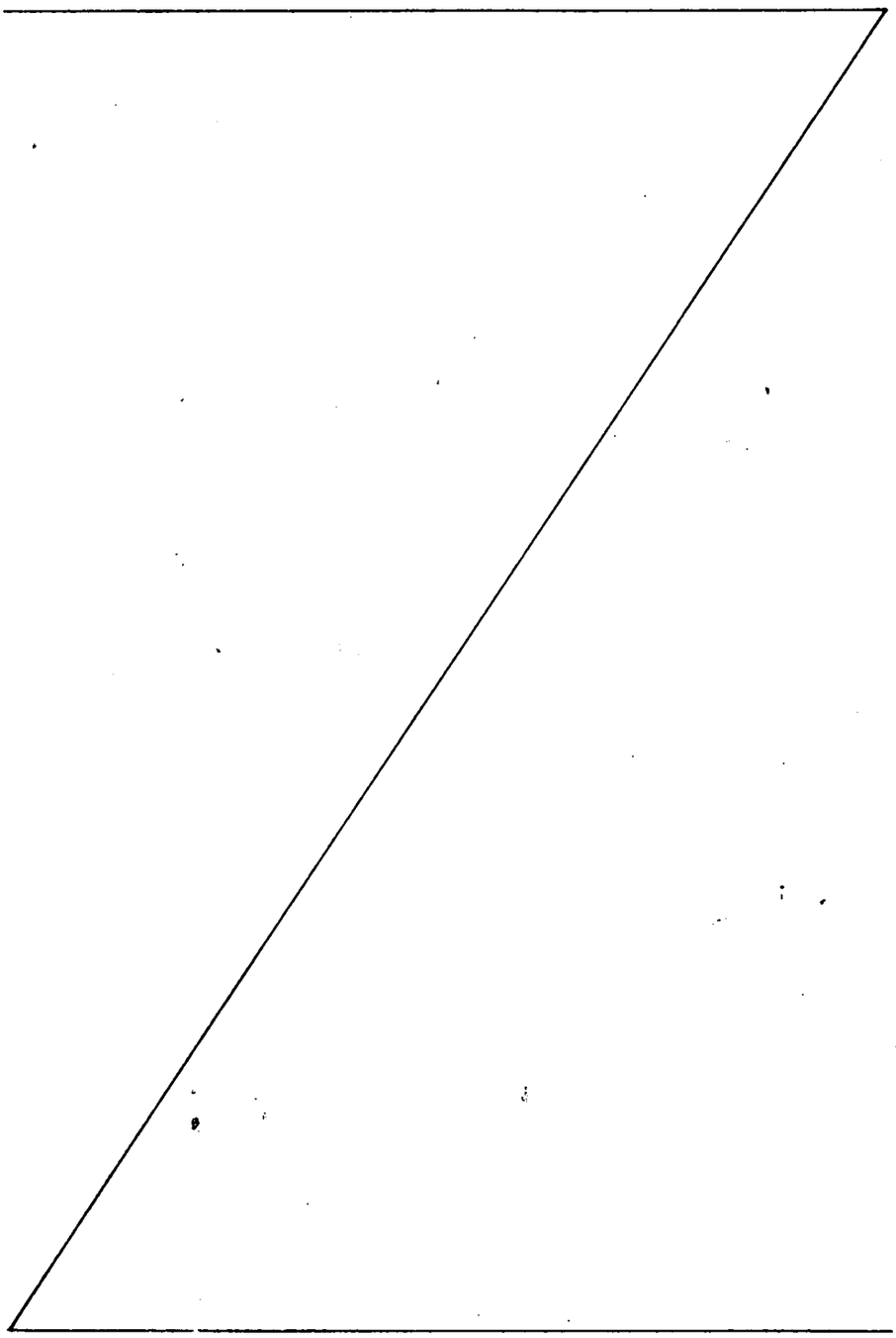
Si "la Société" juge que "l'office" est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que "la Société" en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de "l'office" toute décision que "l'office" peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et "l'office" par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

.../14

c) "l'office" s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.



SIGNEE A Montréal CE troisième JOUR

DE février 1991

"L'OFFICE"

[redacted]

Témoins

Témoins

SIGNEE A montréal CE troisième JOUR

DE septembre 1991

"LA MUNICIPALITE"

[redacted]

Témoins

Témoins

SIGNEE A Québec CE deux novembre JOUR

DE septembre 1991

"LA SOCIETE"

[redacted]

Témoins

Témoins

Résolution # 3214

ASSEMBLEE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 19 juillet 1989, au bureau de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 152, rue Notre-Dame est, quatrième étage, à 9:30 heures.

Selon le rapport du secrétaire en date du 12 juillet 1989,

Il est proposé par monsieur Yves Tétreault
appuyé par madame Simone Lallier
et RESOLU

a) de conclure une convention, entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal, établissant les modalités d'un programme de supplément au loyer sur le marché privé pour l'année 1989, par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent à payer à l'Office municipal respectivement 90% et 10% du supplément au loyer;

b) de conclure une convention entre l'Office municipal d'habitation de Montréal et les propriétaires du marché privé, par laquelle l'Office municipal, dans le cadre du programme de supplément au loyer mentionné au paragraphe a), s'engage à payer à ces propriétaires le supplément au loyer tel que défini à ladite convention;

c) d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer ces conventions pour et au nom de l'Office municipal d'habitation de Montréal: messieurs Normand Daoust, Pierre Verschelden, Robert Mainville, Pierre St-Amour.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Pierre Verschelden
Secrétaire

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal

Assemblée du **17 Juin 1991**

Séance(s) tenue le(s) **18 Juin 1991**

Numéro de la résolution **CO91 01534**

Article 13.6 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des autres documents y relatifs:

LE COMITÉ EXÉCUTIF soumet le projet d'entente ci-joint par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de réaliser un programme de supplément au loyer pour 15 logements situés à Montréal, prévoyant le versement par la Ville à l'Office municipal d'habitation de Montréal d'une subvention de 10% du coût de ce programme; la durée de cette entente étant de 5 ans à compter du 1er juin 1990;

Vu les rapports du directeur du Service de l'habitation et du développement urbain, du directeur des finances et de la directrice du Service des affaires corporatives, le Comité exécutif recommande d'approuver ce projet d'entente et d'autoriser le secrétaire général ou le greffier de la Ville à le signer au nom de la Ville.

91 0085889

Montréal, le 22 mai 1991

HD/RL/cb

Il est

Proposé par le conseiller Gardiner,
Appuyé par la conseillère Cousineau,

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

L'assistante-greffière de la Ville,

[redacted]

Sec. gén. 1
Vér. 1
Compt. 6
D. des F. 3
Hab. et dév. urb. 4
O.M.H.M. 2
Avocats 2

SHQ - PROPRIETAIRE
VILLE DE MONTREAL:

HABITATION HENRI GRATTON
NO (O.M.H.M.): 484

CONTRAT D'EXPLOITATION
ET CONVENTION SUR LES SUBVENTIONS
POUR COMBLER LES DEFICITS D'EXPLOITATION

Convention signée en quatre exemplaires ce 6e jour du mois de mai mil neuf cent quatre-vingt-onze.

ENTRE:

La Société d'habitation du Québec, corporation créée par la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par Jean-Luc Lesage, secrétaire de la SHQ, dûment autorisé aux présentes en vertu du Règlement sur la signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (décret # 1624-88 du 26 octobre 1988) et ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET

La Ville de Montréal, corporation municipale dûment constituée, ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre Le François, dûment autorisé aux présentes par une résolution de la dite corporation en date du 27 octobre 1988 et ci-après appelée:
(Résolution No. 88-04883).

"LA VILLE"

ET

L'Office municipal d'habitation de Montréal, corporation constituée par lettres patentes émises le 6 février 1969, folio 33 en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, ici représentée par messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden, respectivement directeur général et secrétaire, dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution dudit office en date du 13 février 1991 et ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Lesquels conviennent et déclarent ce qui suit:

ATTENDU que la Société a été autorisée par le gouvernement en vertu du décret numéro 1452-87 à réaliser un ensemble d'habitation de logements dans la Ville de Montréal et à signer une convention d'exploitation à cet effet avec la Ville et l'Office;

ATTENDU QUE la Ville:

a) s'est engagée, par une résolution datée du 27 octobre 1988 à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation de l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

b) a autorisé l'Office à administrer l'ensemble d'habitation réalisé par la Société;

ATTENDU QUE l'Office, par une résolution datée du 13 février 1991, a accepté d'administrer l'ensemble d'habitation pour le compte de la Société d'habitation du Québec et demandé à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et la Ville pour payer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 30 du Règlement sur l'habitation (R.R.Q. 1981, C. S-8, r. 3), la Société et tout organisme qui administre un ensemble d'habitation réalisé en vertu de la loi sur la Société, doivent conclure un contrat d'exploitation déterminant les conditions de location, les modalités financières et administratives, les conditions d'entretien des immeubles, ainsi que toute autre matière de nature à sauvegarder la destination et le caractère des immeubles, ainsi que les modalités du versement de la subvention versée en vertu de l'article 33 de ce même règlement;

ATTENDU QUE la Société par sa résolution numéro ------ en date du 6 avril 1989 , a accepté de signer les présentes aux fins ci-haut mentionnées;

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": La loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8).

b) "Déficit d'exploitation": La différence entre le total des revenus bruts et le total des coûts d'opération.

c) "Revenus bruts": Tous les revenus provenant de la location des logements, des espaces de stationnement, ainsi que tout autre revenu provenant de l'exploitation de l'immeuble ci-après désigné.

d) "Coûts d'opération": Toutes les dépenses d'opération qui se rapportent au projet d'habitation et qui comprennent notamment; et de façon non limitative.

1. l'administration;
2. l'exploitation;
3. l'entretien;
4. les améliorations et les réparations majeures au sens du cadre comptable défini par la Société;
5. le financement;
6. les taxes et permis;
7. l'acquisition de biens immobiliers.

e) "Personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique": Toute personne ou famille dont le revenu, selon le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (le décret numéro 256-82 du 8 février 1982, modifié par le décret numéro 1269-82 du 26 mai 1982), ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la sélection V de l'Annexe "A" du Règlement sur la rénovation urbaine (R.R.Q. 1981, c. S-8, r. 9) et correspondant à ses besoins.

f) "Année financière": L'année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre inclusivement.

g) "Immeuble": Immeuble comprend un ou plusieurs emplacements sur lequel est ou sont érigés une ou plusieurs bâtisses.

h) Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la loi et les règlements de la Société.

2. Désignation civique et cadastrale de l'immeuble

a) L'immeuble, objet des présentes, comprend 72 logements et est situé dans la ville de Montréal, au-x numéro-s civique-s:

8660, 8670 et 8680, rue Berri;
420 et 430, boul. Crémazie Est

b) Cet immeuble est connu et désigné comme suit:

Lots 2425-1, 2425-2, 2426-1, 2426-2, 2643-2216 et 2643-2217 du cadastre de la paroisse de Saint-Laurent, division d'enregistrement de Montréal.

3. Le Mandat

La Société confie à l'Office le mandat d'administrer pour le compte de celle-ci l'immeuble décrit ci-haut.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office louera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique les logements compris dans l'immeuble ci-haut désigné, conformément à la loi, aux règlements et aux directives que la Société donnera de temps en temps.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis par le règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyer applicables.

6. Conditions et normes d'occupation

L'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être dans la forme et teneur approuvées par la Société.

8. Participation des locataires

L'Office doit prendre les dispositions pour intéresser les locataires à l'entretien et à l'administration de l'immeuble.

9. Vérification du revenu

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

L'Office se conformera aux directives de la Société concernant le loyer et le renouvellement des baux des locataires.

L'Office doit respecter les prescriptions de la loi en ce qui a trait à la sélection des locataires et la location des logements.

10. Budgets et états financiers

a) Au plus tard trois (3) mois avant le début de chaque année financière, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation un budget distinct pour le présent immeuble, budget qui aura préalablement été approuvé par la Ville. La Société se réserve le droit d'apporter au budget soumis toute modification qu'elle juge opportune et en informera l'Office et la Ville qui peuvent faire des représentations, mais la décision finale appartient à la Société. Le budget approuvé par la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes.

Si l'Office administre d'autres immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé de tous les immeubles; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre un budget distinct de ceux des immeubles avec les précisions que la Société exigera.

La procédure établie à l'alinéa précédent s'applique "mutatis mutandis" dans le cas où la Ville est impliquée dans ces programmes.

b) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par la Société.

Toute dépense effectuée en dehors dudit budget et non conforme aux normes et directives de la Société doit être spécifiquement autorisée et par la Ville et par la Société. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non autorisée par la Société.

L'Office doit aviser immédiatement la Société de tout revenu additionnel non prévu au budget. Dans des circonstances d'urgence, l'Office pourra engager des fonds, mais devra obtenir la ratification de la Société et de la Ville le plus tôt possible.

c) L'Office devra tenir une comptabilité séparée pour chacun des immeubles qu'il administre.

d) L'Office transmettra à la Société et à la Ville, trimestriellement ou selon toute autre périodicité définie par la Société, un état de ses revenus et dépenses concernant l'immeuble et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

e) L'Office soumettra à la Société et à la Ville, au plus tard trois (3) mois après la fin de l'année financière, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même que le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct de celui des immeubles lui appartenant ou appartenant à la Société.

11. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder:

a) les dépenses encourues pour l'année financière jusqu'à concurrence du budget approuvé par la Société;

b) tout montant établi par la Société aux fins de prévoir les pertes ou dommages à la propriété ou les réclamations pour blessures, dommages ou autres où la responsabilité des parties pourrait être engagée;

c) les dépenses réellement encourues pour les services sociaux, récréatifs et éducatifs mis à la disposition des locataires et dont auront convenu, au préalable, les parties aux présentes.

Tout coût ou service non reliés directement à la mise en disponibilité de logements ne peuvent être inclus aux dépenses d'opération à moins que les parties se soient entendues, au préalable, à son sujet. Aucune réserve ne peut être constituée sans l'approbation de la Société.

12. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace de l'immeuble conformément à la loi, aux règlements et aux directives de la Société et, le maintenir et l'entretenir à l'entière satisfaction de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

13. Entretien et amélioration

L'Office doit prévoir à son budget les dépenses nécessaires pour maintenir l'immeuble dans un état physique satisfaisant. Toute dépense destinée à améliorer ou modifier l'ensemble d'habitation doit également être prévue au budget.

14. Subvention à l'exploitation

La Société et la Ville s'engagent conjointement à verser des subvention à l'Office pour payer les déficits d'exploitation approuvés par la Société, conformément à l'article 30 du Règlement sur l'habitation et à partir de la date établie par la Société.

La date d'admissibilité à de telles subventions, de même que la date des versements ou avances et leur modalité de versements, seront établies par la Société. La Ville fera ses versements aux mêmes dates que la Société.

La Société retiendra, à même le montant des subventions, des sommes équivalentes à l'amortissement des emprunts contractés par la Société pour la réalisation de l'immeuble.

15. Solde des subventions

Le paiement du solde du montant des subventions, non versées à l'Office pour une année, sera effectué par la Société et la Ville après réception, vérification et approbation par la Société des états financiers certifiés.

16. Surplus

Si l'exercice financier de l'Office se solde par un surplus, ledit surplus devra apparaître comme revenu au budget de l'année suivante pour être appliqué au déficit d'exploitation, ou l'Office en disposera suivant les instructions de la Société.

17. Evaluation municipale et taxation de l'immeuble

Sur demande l'Office devra transmettre à la Société tout avis ou tout renseignement provenant de la Ville concernant l'évaluation de l'immeuble de la Société pour fins de taxation, ainsi que tout avis ou renseignement en matière de taxation affectant les occupants dudit immeuble.

18. Destruction

Advenant une destruction partielle de l'immeuble, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale de l'immeuble, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office, et des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle l'immeuble aura été exploité.

19. Vérification et contrôle

La Société et la Ville pourront en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs à l'ensemble d'habitation.

L'Office fournira à la Société et la Ville copie de ses règlements, de procès-verbaux de ses assemblées et du contrôle mensuel des locations. De plus, il fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique ou autre que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et suivant les modalités exigées par la Société.

La Ville doit porter à l'attention de la Société toute anomalie décelée dans l'administration de l'Office et la Société s'engage à faire rapport à la Ville après vérification.

20. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'immeuble administré et son exploitation aussi longtemps que nécessaire pour observer les règles de la prescription et toutes autres dispositions législatives, mais dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

21. Entrée en vigueur et durée des présentes

Les parties conviennent que la présente convention prend effet à compter de la date d'admissibilité aux subventions telle qu'établie par la Société conformément à l'article 14, qu'elle demeurera en vigueur pour une période d'un an et, à moins que la Société ne donne à la Ville et à l'Office un avis préalable de trois (3) mois au contraire, se renouvellera d'année en année pour une période maximale de cinquante (50) ans.

De même la Ville, sur avis préalable de trois (3) mois donné à la Société et à l'Office, pourra mettre fin à la présente convention si le pourcentage de contribution de la Ville est augmentée par une modification à la Loi ou aux règlements de la Société.

22. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente convention ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à la Ville et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Ville de se faire entendre lors d'une réunion à huis clos. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Ville ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et l'Office par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) L'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

23. Ne font pas parties de la présente convention l'espace commerciale situé au numéro 420 et 430, boul. Crémazie Est, vingt (20) espaces de stationnement sur les 24 existants situés au sous-sol et l'espace de métro appartenant à la Société de transport de la Commuauté urbaine de Montréal.

SIGNEE A QUEBEC CE 6e JOUR DE mai 1991.

LA SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 5e JOUR DE avril 1991.

LA VILLE DE MONTREAL

[redacted]

TEMOIN

SIGNEE A MONTREAL CE 23-8 JOUR DE MAI 1991.

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

[redacted]

454 Henri Gratton

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal	Assemblée du 27 octobre 1988 Séance (s) tenue (s) le (s) 28 octobre 1988 Numéro de la résolution 88 04883

Proposé par le conseiller Gardiner,
Appuyé par le conseiller Fainstat,

D'ajouter à l'ordre du jour du 27 octobre 1988, en conformité avec l'article 121 de la charte, les articles 21.1 à 21.7.

Cette motion est mise aux voix et est adoptée à l'unanimité.

L'article 21.7 de l'ordre du jour est lu. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des documents y relatifs:

LE COMITE EXÉCUTIF recommande, conformément aux rapports du directeur du Service de l'habitation et du développement urbain et du directeur des finances,

1.- d'approuver le programme de logements à loyer modique "Henri Gratton", décrit dans le document préparé à cette fin par l'Office municipal d'habitation de Montréal;

2.- d'autoriser l'Office municipal d'habitation de Montréal à soumettre à la Société d'habitation du Québec et aux autorités compétentes la présente résolution ainsi que le document décrivant ce programme afin d'obtenir les ratifications et autorisations requises conformément à la loi et aux règlements de la Société d'habitation du Québec;

3.- de demander à la Société d'habitation du Québec:

a) de se substituer à la Ville de Montréal pour la préparation et la réalisation de ce programme;

b) de mandater l'Office municipal d'habitation de Montréal à titre de fondé de pouvoir pour la préparation et la réalisation de ce programme et de lui confier l'administration du projet réalisé dans le cadre de ce programme;

4.- d'autoriser l'Office municipal d'habitation de Montréal à accepter un mandat de la Société d'habitation du Québec pour la préparation et la réalisation du programme, de même que pour la gestion du projet une fois réalisé;

5.- de conclure avec la Société d'habitation du Québec et l'Office municipal d'habitation de Montréal une convention prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de 10% du déficit d'exploitation des immeubles réalisés dans le cadre de ce programme, la durée de cette convention ne devant pas excéder 50 années et d'autoriser le secrétaire général, ou le greffier de la Ville sous l'autorité du secrétaire général à signer cette convention au nom de la Ville;

6.- d'autoriser l'Office municipal d'habitation de Montréal à entamer les démarches nécessaires à la préparation des négociations pour établir une entente quant à la tenure légale du projet;

7.- d'autoriser l'Office municipal d'habitation de Montréal à négocier, avec les intervenants concernés, les ententes nécessaires à l'élaboration des espaces de commerce, d'accès au métro et de stationnement;

Sec. gén. 1
Vér. 1
Compt. 6
D. des F. 10
Hab. et dév. urb. 4
S.H.Q.

.../2

07-12-88

8.- d'accepter un dépassement de coût de 917 000,00 $ pour les aires commerciales, l'accès au métro ainsi que les espaces de stationnement destinés au public, de consentir à l'Office municipal d'habitation de Montréal les avances nécessaires en 1990 et d'autoriser l'ajout de ce coût excédentaire de 917 000,00 $ au programme triennal d'immobilisations 1990;

9.- d'augmenter de 108 000,00 $ à compter de l'année 1990 la contribution de la Ville au déficit d'exploitation de l'Office municipal d'habitation de Montréal;

10.- de demander à l'Office municipal d'habitation de Montréal, d'obtenir, dans les soumissions, des prix séparés pour les trois éléments mentionnés au paragraphe 8.

HH 0376608

[redacted]

RL/dc

Proposé par le conseiller Gardiner,
Appuyé par le conseiller Fainstat,

D'adopter ce rapport.

Cette motion est mise aux voix et est adoptée à l'unanimité.

L'assistant-greffier de la Ville,

[redacted] 88 03256

Léon Laberge

Résolution # 3476

ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 13 février 1991, au bureau de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 152, rue Notre-Dame est, quatrième étage, à 9:30 heures.

CONVENTIONS D'EXPLOITATION - HABITATIONS HIBERNIA, PETITE BOURGOGNE, ROUSSELOT, CARTIER, HENRI-GRATTON, DU CARMEL, FONTENEAU, SAINT-DOMINIQUE, ALYWIN, GOUIN, MAURICE-DUPLESSIS, BELLERIVE, CHESTER, LAVOIE, SAINT-GEORGES, SAINTE-AGNES, PARTHENAIS, PERRAS, ALEXANDRA, SAINTE-BRIGIDE,

Selon le rapport du secrétaire en date du 31 janvier 1991,

Il est proposé par monsieur Yvon Marcotte
appuyé par monsieur Jean-Guy Rousseau
et RÉSOLU

a) d'accepter le mandat d'administrer, pour le compte de la Société d'habitation du Québec, les habitations suivantes:

. Hibernia	Bellerive
. Petite Bourgogne	Maurice-Duplessis
. Rousselot	Chester
. Cartier	Lavoie
. Henri-Gratton	Saint-Georges
. Du Carmel	Sainte-Agnès
. Fonteneau	Parthenais
. Saint-Dominique	Perras
. Alywin	Alexandra
. Gouin	Sainte-Brigide

b) de demander à la Ville de Montréal et à la Société d'habitation du Québec d'accorder à l'Office municipal d'habitation de Montréal une subvention pour défrayer le déficit des coûts d'exploitation des programmes de logements à loyer modique ci-dessus mentionnés et de conclure en conséquence pour lesdits programmes une convention d'exploitation entre la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal;

c) d'autoriser messieurs Normand Daoust, directeur général, et Pierre Verschelden, secrétaire, à signer ces conventions pour et au nom de l'Office municipal d'habitation de Montréal.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Pierre Verschelden
Secrétaire

[redacted]

Programmation 1989

POUR

Société canadienne d'hypothèques et de logement — Canada Mortgage and Housing Corporation

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC

SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN QUATRE (4) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., Chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par André Bourgault et par , dûment autorisés(es) aux fins des présentes aux termes de la résolution 88-087 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET:

La corporation municipale de la Ville de Montréal , corps politique dûment constitué ,ici représentée par son Secrétaire général, monsieur Pierre Le François et dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 15 août 1989 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET:

L'Office municipal d'habitation de Montréal représenté(e) par monsieur Normand Daoust et par monsieur Pierre Verschelden , dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 19 juillet 1989 , portant le numéro 3214 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Canada — Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC sur l'habitation sociale qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, "la Société" au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE "la municipalité", par une résolution datée du 15 août 1989 , a autorisé "l'office" à gérer le programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer 10% du coût dudit programme;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

a) "Client admissible":

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

b) "Conjoint":

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

.../3

c) "Logement désigné":

Logement qui sera mentionné à l'annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) "Logement spécial":

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

e) "Loyer complet":

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

f) "Loyer de base":

Concept dont un montant minimum est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par "la Société" de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) "Loyer payé":

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) "Loyer reconnu":

Coût déterminé de temps à autre par "la Société" comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée, avec et y compris les coûts d'entretien, et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unités de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

i) "Ménage":

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

.../4

j) "Ménage dans le besoin":

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

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

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

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

k) "Règlement":

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

l) "Revenu total":

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) "Supplément au loyer":

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

2. La gestion

"La Société" et "la municipalité" confient à "l'office" la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. "L'office" ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de "la Société" et de "la municipalité".

.../5

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de cinq (5) ans, débutant le 1er septembre 1989, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que "l'office" aura des liens contractuels avec un "propriétaire" d'un "logement désigné".

4. Sélection des "ménages dans le besoin"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par "l'office" conformément aux règles utilisées par celui-ci pour le programme d'habitations à loyer modique. Seul un "client admissible" sera choisi pour occuper un "logement désigné".

"L'office" offrira en location les logements sélectionnés aux "ménages dans le besoin" résidant dans "la municipalité", selon l'ordre de priorité établi sur la liste d'attente de "l'office".

5. Part du "ménage dans le besoin"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. Sélection des immeubles

La sélection des immeubles sera faite par "l'office" en liaison avec "la Société" à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par "la Société". Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le coût moyen des logements en location dans "la municipalité" établi conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont copie est jointe en annexe.

.../6

7. Règles diverses

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

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

a) un logement studio est normalement réservé à une personne seule;

b) une première chambre à coucher est réservée au chef de "ménage" seul ou avec "conjoint;

c) une chambre à coucher supplémentaire est réservée pour une personne handicapée, le cas échéant;

d) chaque chambre à coucher supplémentaire ne peut être occupée par moins d'une personne ni par plus de deux (2) personnes.

8. Engagement des parties

8.1 Vacances

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, "l'office" doit en avertir "la Société" dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. "L'office" versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé" selon le moindre de ces deux montants pour une période de trois (3) mois, suivant le mois où survient la vacance. "L'office" s'engage à combler cette vacance dans un délai maximum de trois (3) mois suivant le mois où survient la vacance.

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'annexe A de l'entente office-propriétaire, "le propriétaire" sera alors tenu de remettre par écrit à "l'office" un préavis de

.../7

disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour "l'office" de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

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

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

"L'office" paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement, dans le cas où un "logement désigné" ne se trouve pas occupé à la date d'entrée en vigueur de l'entente office- propriétaire où à la date convenue de disponibilité du logement, selon la plus éloignée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du "propriétaire" dans le choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

"L'office" paiera au "propriétaire" le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, du logement inoccupé, à compter du jour où la résiliation du bail du "ménage dans le besoin" prendra effet et jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, à la condition que "le propriétaire" informe "l'office" dans les deux (2) semaines qui suivent la réception d'un avis d'un "ménage dans le besoin" lui faisant part de son intention de résilier son

.../8

bail, ou qu'il l'informe, dans le même délai, de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin" sans que celui-ci lui en ait donné préavis. Si "le propriétaire" néglige d'informer "l'office" dans le délai prévu de deux semaines, celui-ci ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer", jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau.

8.5 Etat des logements

"L'office" devra faire l'inspection du "logement désigné" et de l'immeuble ou des immeubles concernés avant la signature de l'entente avec "le propriétaire" et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et qu'ils rencontrent les normes prévues au Code civil du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par "la Société". Une copie de cette entente, dûment complétée, devra être retournée à "la Société" dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée, suite à l'application des clauses 10 et 11 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, "le propriétaire" accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à "l'office" de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au "propriétaire". En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période

.../9

supérieure à 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Les augmentations de loyer, s'il y a lieu, ne peuvent être supérieures à l'indice des prix à la consommation, secteur habitation, pour l'année concernée ou au pourcentage d'augmentation fixé par la Régie du logement, le cas échéant.

8.9 Transfert de la désignation d'un logement

"L'office" peut annuler la désignation d'un "logement désigné", sous réserve du consentement du "propriétaire". La désignation annulée peut être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximum de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Cependant, "l'office" devra informer "la Société" à l'aide d'un formulaire fourni par "la Société" de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

.../10

9. Responsabilité administrative

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

"L'office" doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que "la Société" l'exigera, sur les formulaires fournis par "la Société", dont copie est en annexe. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par "l'office" pour une période de sept (7) ans.

9.2 Tenue de livres

"L'office" devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme. De plus, tous les intérêts générés par les avances trimestrielles devront être comptabilisées annuellement aux états financiers de "l'office".

9.3 Rapports et états financiers

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

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par "la Société", voir exemple ci-joint);

- Une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

"L'office" doit soumettre à "la Société", dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format a être déterminé par "la Société".

"L'office" transmettra à "la Société" un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départ, nouveaux locataires,

.../11

composition du "ménage", etc...) dans les trente (30) jours suivant ces dites modifications dans un format à être déterminé par "la Société".

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédures que "l'office" recevra d'un "propriétaire" ou d'un "ménage dans le besoin" et qui seront hors du cours normal des affaires et concerneront directement l'application de la présente entente sera expédiée à "la Société" dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

"L'office" doit aviser "la Société" dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, "l'office" doit exiger du "propriétaire" que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

10. Modification de la subvention

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", "la Société" n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que "l'office" n'en démontre la nécessité à la satisfaction de "la Société".

11. Responsabilité financière de "la Société"

Il est convenu que "la Société" n'est pas responsable envers "l'office" de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec "le propriétaire", y compris l'obligation d'effectuer les

.../12

paiements de loyer, et que la seule responsabilité de "la Société" envers "l'office" se limite aux paiements du "supplément au loyer", trimestriellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire.

12. Responsabilité financière de "la municipalité"

La seule responsabilité financière de "la municipalité" vis-à-vis "l'office" se limite au paiement de 10% du "supplément au loyer", conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire. Il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Ajustement

Lors du paiement trimestriel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente , "la Société" et "la municipalité" peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. Vérification

"La Société" et "la municipalité" ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

"La Société" et "la municipalité" doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du programme de supplément au loyer par "l'office".

15. Conservation des documents

"L'office" doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant la gestion du programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../13

16. Modification de l'entente

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

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

17. Défaut de "l'office"

Sur défaut de "la municipalité" et de "l'office" de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, "la Société" pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à "la municipalité" et à "l'office".

Dans le cas de défaut, "la Société" ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à "l'office" et à "la municipalité" de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de "la Société" et/ou de "la municipalité" ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

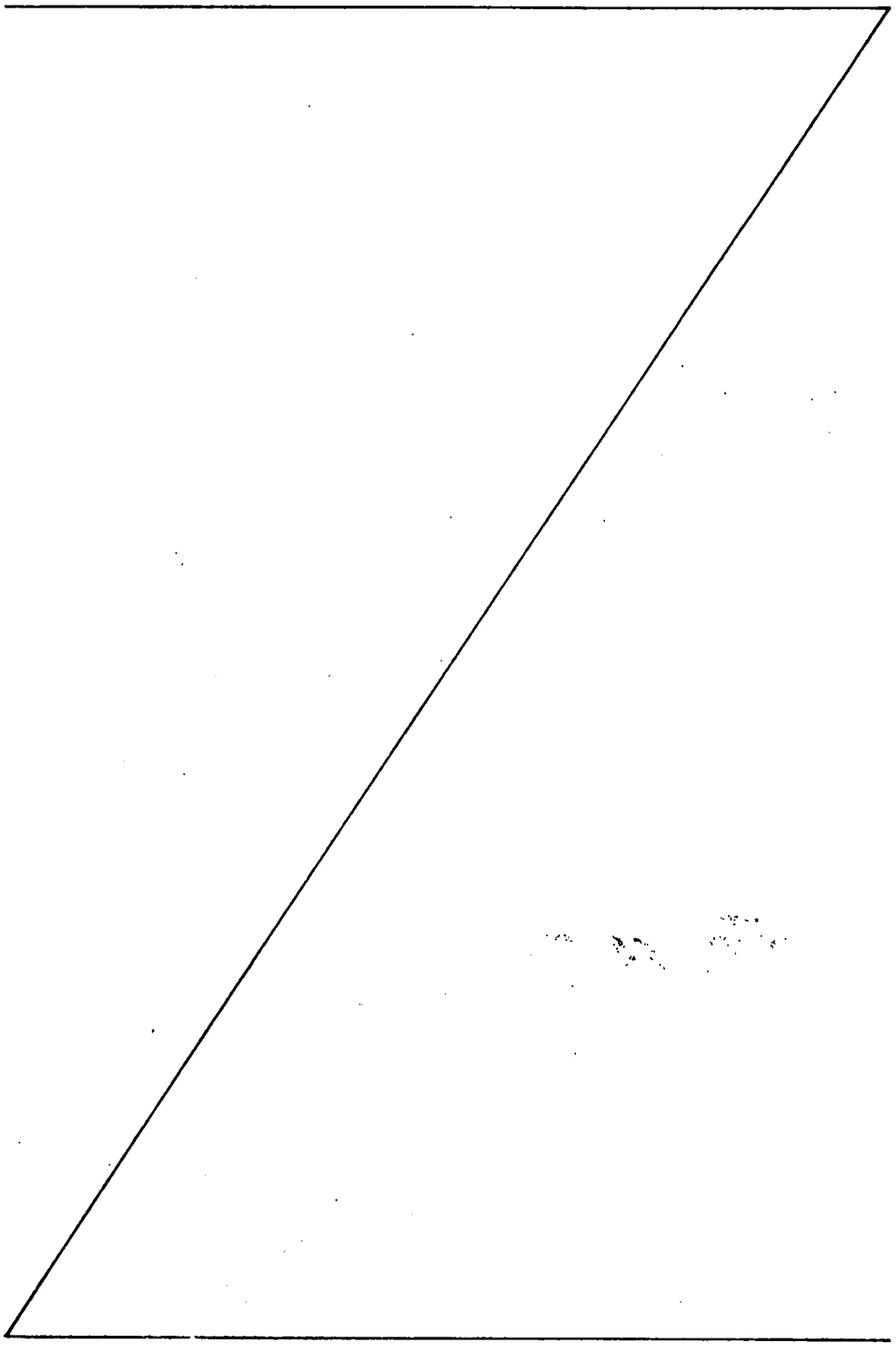
Si "la Société" juge que "l'office" est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que "la Société" en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de "l'office" toute décision que "l'office" peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et "l'office" par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

.../14

c) "l'office" s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.



SIGNEE A Montréal CE 25e JOUR

DE Juillet 1989

"L'OFFICE"

[redacted]

Témoins Normand Daoust

Témoins Pierre Verschelden

SIGNEE A Montréal CE 26 ième JOUR

DE septembre 1989

"LA MUNICIPALITE"

[redacted]

Témoins

Pierre Le François,
Secrétaire général

SIGNEE A Québec CE 19 JOUR

DE octobre 1989

"LA SOCIETE"

[redacted]

Témoins

Témoins

*Ce contrat a été approuvé par le Conseil municipal le 15 août 1989, (résolution 89-03112).

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal

Assemblée du **14 août 1989**
Séance (s) tenue (s) le (s) **15 août 1989**

Numéro de la résolution **CO89 03112**

L'article **21.62** de l'ordre du jour est lu. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des autres documents y relatifs:

LE COMITÉ EXÉCUTIF soumet le projet d'entente ci-joint entre la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal par lequel les parties conviennent de réaliser un programme de supplément au loyer pour des logements situés à Montréal, prévoyant le versement par la Ville à l'Office municipal d'habitation de Montréal d'une subvention de 10 % du coût de ce programme; la durée de cette entente étant d'une période de cinq ans, renouvelable au gré des parties pour un période maximale de 35 ans;

Vu les rapports du directeur du Service de l'habitation et du développement urbain, du directeur des finances et de la directrice du Service des affaires corporatives, le Comité exécutif recommande

1.- d'approuver ce projet d'entente et d'autoriser le secrétaire général ou le greffier de la Ville à le signer au nom de la Ville;

2.- d'imputer cette dépense comme suit:

Imputation : 01-6415-83-10-00-9000 - 11 000 $ - 1989
45 000 $ - 1990 à 1993.

Certificat du directeur des finances: 1555

89 0278774

Montréal, le 9 août 1989

RL/lah

Proposé par le conseiller Gardiner,
Appuyé par le conseiller Fainstat,

D'adopter ce rapport.

Le Président de l'assemblée déclare ce rapport adopté.

L'assistante-greffière
de la Ville,

[redacted]

Sec. gén. 1
Vér. 1
Compt. 6
D. des F. 10
Hab. et dév. urb. 4
Appr. et Imm. 4
Avocats 2
Greffier et doss.

Résolution # 3214

ASSEMBLEE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 19 juillet 1989, au bureau de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 152, rue Notre-Dame est, quatrième étage, à 9:30 heures.

Selon le rapport du secrétaire en date du 12 juillet 1989,

Il est proposé par monsieur Yves Tétreault
appuyé par madame Simone Lallier
et RESOLU

a) de conclure une convention, entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal, établissant les modalités d'un programme de supplément au loyer sur le marché privé pour l'année 1989, par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent à payer à l'Office municipal respectivement 90% et 10% du supplément au loyer;

b) de conclure une convention entre l'Office municipal d'habitation de Montréal et les propriétaires du marché privé, par laquelle l'Office municipal, dans le cadre du programme de supplément au loyer mentionné au paragraphe a), s'engage à payer à ces propriétaires le supplément au loyer tel que défini à ladite convention;

c) d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer ces conventions pour et au nom de l'Office municipal d'habitation de Montréal: messieurs Normand Daoust, Pierre Verschelden, Robert Mainville, Pierre St-Amour.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Pierre Verschelden
Secrétaire

[redacted]

Programmation 1988 N/Réf.: 899-06A-65[redacted]

Société canadienne d'hypothèques et de logement — Canada Mortgage and Housing Corporation

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC

SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN QUATRE (4) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., Chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par André Bourgault et par , dûment autorisés(es) aux fins des présentes aux termes de la résolution 88-087 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET:

La corporation municipale de Montréal ---------- , corps politique dûment constitué ,ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre LeFrançois

dûment autorisé aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 13 décembre 1988 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal représenté(e) par M. Normand Daoust et par M. Robert Mainville , dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 9 novembre 1988 , portant le numéro 3092 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Canada — Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC sur l'habitation sociale qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, "la Société" au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE "la municipalité", par une résolution datée du 13 décembre 1988 , a autorisé "l'office" à gérer le programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer 10% du coût dudit programme;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

a) "Client admissible":

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

b) "Conjoint":

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

.../3

c) "Logement désigné":

Logement qui sera mentionné à l'annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) "Logement spécial":

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

e) "Loyer complet":

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

f) "Loyer de base":

Concept dont un montant minimum est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par "la Société" de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) "Loyer payé":

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) "Loyer reconnu":

Coût déterminé de temps à autre par "la Société" comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée, avec et y compris les coûts d'entretien, et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unités de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

i) "Ménage":

Personne ou groupe de personnes qui occupent ou ont besoin d'une résidence au Québec et qui n'ont pas une résidence principale ailleurs au C[illegible]da.

.../4

j) "Ménage dans le besoin":

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

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

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

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

k) "Règlement":

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

l) "Revenu total":

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) "Supplément au loyer":

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

2. La gestion

"La Société" et "la municipalité" confient à "l'office" la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. "L'office" ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de "la Société" et de "la municipalité".

.../5

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de cinq (5) ans, débutant le 1er décembre 1988, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que "l'office" aura des liens contractuels avec un "propriétaire" d'un "logement désigné".

4. Sélection des "ménages dans le besoin"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par "l'office" conformément aux règles utilisées par celui-ci pour le programme d'habitations à loyer modique. Seul un "client admissible" sera choisi pour occuper un "logement désigné".

"L'office" offrira en location les logements sélectionnés aux "ménages dans le besoin" résidant dans "la municipalité", selon l'ordre de priorité établi sur la liste d'attente de "l'office".

5. Part du "ménage dans le besoin"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. Sélection des immeubles

La sélection des immeubles sera faite par "l'office" en liaison avec "la Société" à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par "la Société". Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le coût moyen des logements en location dans "la municipalité" établi conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont copie est jointe en annexe.

.../6

7. Règles diverses

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

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

a) un logement studio est normalement réservé à une personne seule;

b) une première chambre à coucher est réservée au chef de "ménage" seul ou avec "conjoint;

c) une chambre à coucher supplémentaire est réservée pour une personne handicapée, le cas échéant;

d) chaque chambre à coucher supplémentaire ne peut être occupée par moins d'une personne ni par plus de deux (2) personnes.

8. Engagement des parties

8.1 Vacances

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, "l'office" doit en avertir "la Société" dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. "L'office" versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé" selon le moindre de ces deux montants pour une période de trois (3) mois, suivant le mois où survient la vacance. "L'office" s'engage à combler cette vacance dans un délai maximum de trois (3) mois suivant le mois où survient la vacance.

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'annexe A de l'entente office-propriétaire, "le propriétaire" sera alors tenu de remettre par écrit à "l'office" un préavis de

.../7

disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour "l'office" de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

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

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

"L'office" paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement, dans le cas où un "logement désigné" ne se trouve pas occupé à la date d'entrée en vigueur de l'entente office- propriétaire où à la date convenue de disponibilité du logement, selon la plus éloignée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du "propriétaire" dans le choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

"L'office" paiera au "propriétaire" le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, du logement inoccupé, à compter du jour où la résiliation du bail du "ménage dans le besoin" prendra effet et jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, à la condition que "le propriétaire" informe "l'office" dans les deux (2) semaines qui suivent la réception d'un avis d'un "ménage dans le besoin" lui faisant part de son intention de résilier son

.../8

bail, ou qu'il l'informe, dans le même délai, de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin" sans que celui-ci lui en ait donné préavis. Si "le propriétaire" néglige d'informer "l'office" dans le délai prévu de deux semaines, celui-ci ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer", jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau.

8.5 Etat des logements

"L'office" devra faire l'inspection du "logement désigné" et de l'immeuble ou des immeubles concernés avant la signature de l'entente avec "le propriétaire" et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et qu'ils rencontrent les normes prévues au Code civil du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par "la Société". Une copie de cette entente, dûment complétée, devra être retournée à "la Société" dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée, suite à l'application des clauses 10 et 11 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, "le propriétaire" accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à "l'office" de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au "propriétaire". En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période

.../9

supérieure à 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Les augmentations de loyer, s'il y a lieu, ne peuvent être supérieures à l'indice des prix à la consommation, secteur habitation, pour l'année concernée ou au pourcentage d'augmentation fixé par la Régie du logement, le cas échéant.

8.9 Transfert de la désignation d'un logement

"L'office" peut annuler la désignation d'un "logement désigné", sous réserve du consentement du "propriétaire". La désignation annulée peut être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximum de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Cependant, "l'office" devra informer "la Société" à l'aide d'un formulaire fourni par "la Société" de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. Responsabilité administrative

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

"L'office" doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que "la Société" l'exigera, sur les formulaires fournis par "la Société", dont copie est en annexe. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par "l'office" pour une période de sept (7) ans.

9.2 Tenue de livres

"L'office" devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme. De plus, tous les intérêts générés par les avances trimestrielles devront être comptabilisées annuellement aux états financiers de "l'office".

9.3 Rapports et états financiers

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

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par "la Société", voir exemple ci-joint);

- Une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

"L'office" doit soumettre à "la Société", dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format a être déterminé par "la Société".

"L'office" transmettra à "la Société" un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départ, nouveaux locataires,

.../11

composition du "ménage", etc...) dans les trente (30) jours suivant ces dites modifications dans un format à être déterminé par "la Société".

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédures que "l'office" recevra d'un "propriétaire" ou d'un "ménage dans le besoin" et qui seront hors du cours normal des affaires et concerneront directement l'application de la présente entente sera expédiée à "la Société" dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

"L'office" doit aviser "la Société" dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, "l'office" doit exiger du "propriétaire" que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

10. Modification de la subvention

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", "la Société" n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que "l'office" n'en démontre la nécessité à la satisfaction de "la Société".

11. Responsabilité financière de "la Société"

Il est convenu que "la Société" n'est pas responsable envers "l'office" de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec "le propriétaire", y compris l'obligation d'effectuer les

.../12

paiements de loyer, et que la seule responsabilité de "la Société" envers "l'office" se limite aux paiements du "supplément au loyer", trimestriellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire.

12. Responsabilité financière de "la municipalité"

La seule responsabilité financière de "la municipalité" vis-à-vis "l'office" se limite au paiement de 10% du "supplément au loyer", conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire. Il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Ajustement

Lors du paiement trimestriel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente , "la Société" et "la municipalité" peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. Vérification

"La Société" et "la municipalité" ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

"La Société" et "la municipalité" doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du programme de supplément au loyer par "l'office".

15. Conservation des documents

"L'office" doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant la gestion du programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../13

16. Modification de l'entente

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

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

17. Défaut de "l'office"

Sur défaut de "la municipalité" et de "l'office" de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, "la Société" pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à "la municipalité" et à "l'office".

Dans le cas de défaut, "la Société" ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à "l'office" et à "la municipalité" de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de "la Société" et/ou de "la municipalité" ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

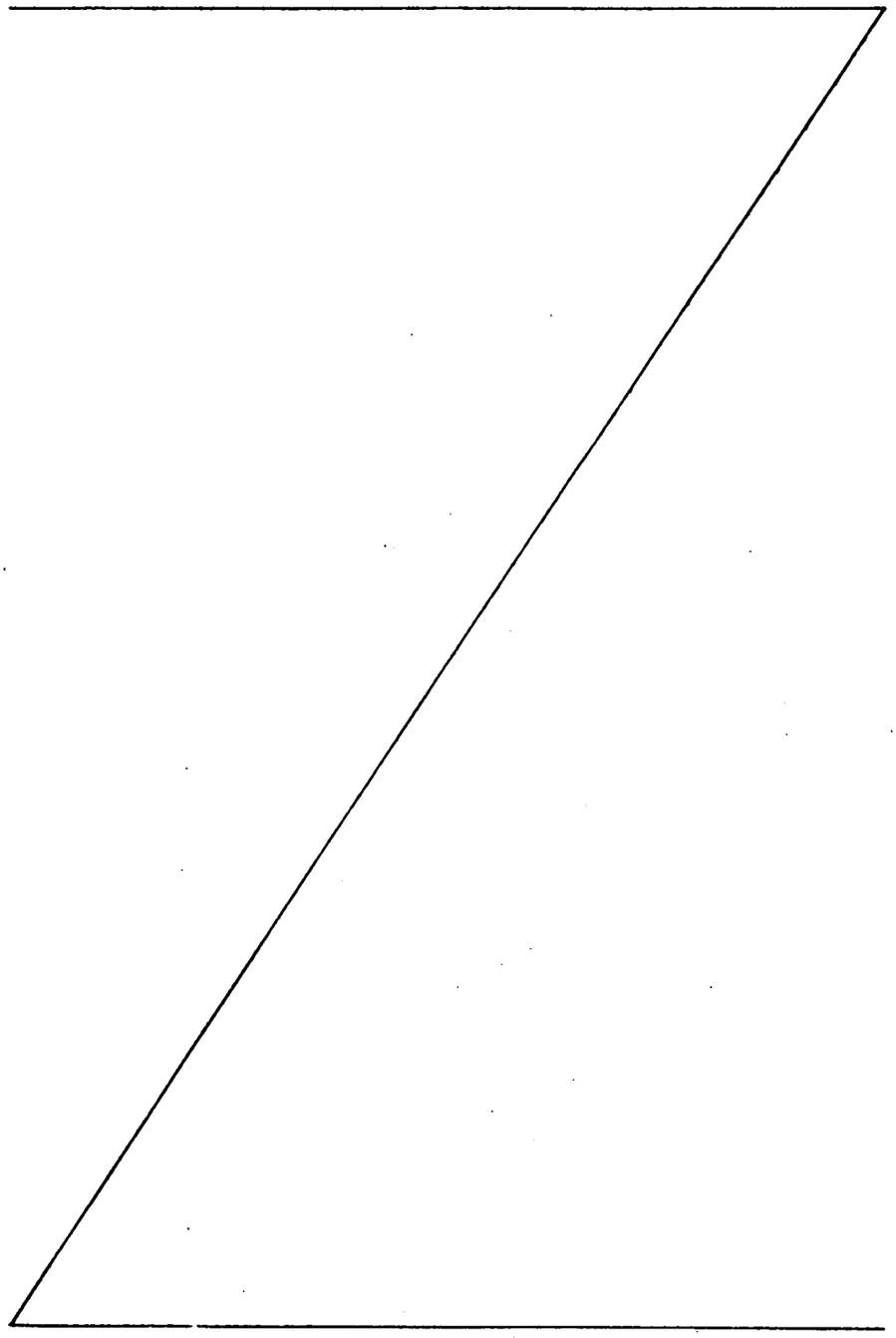
Si "la Société" juge que "l'office" est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que "la Société" en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de "l'office" toute décision que "l'office" peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et "l'office" par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

.../14

c) "l'office" s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.



SIGNEE A Montréal CE 16e JOUR

DE novembre 1988.

"L'OFFICE"

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 30ième JOUR

DE Mars 1989

[redacted]

Secrétaire général

SIGNEE A Québec CE 8 JOUR

DE septembre 1989

"LA SOCIETE"

[redacted]

(Ce contrat a été approuvé par le Conseil de la Ville de Montréal le 13 décembre 1988, résolution #. 88-05576).

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal

Assemblée du 13 décembre 1988
Séance (s) tenue (s) le (s) 13 décembre 1988

Numéro de la résolution 88 05576

Proposé par le conseiller Gardiner,
Appuyé par le conseiller Fainstat,

De réunir, pour fins d'étude et d'adoption, les rapports du Comité exécutif relatifs aux articles 21.29 à 21.37 de l'ordre du jour.

Cette motion est mise aux voix et est adoptée à l'unanimité.

L'article 21.37 de l'ordre du jour est lu. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des documents y relatifs:

Le Comité exécutif soumet une entente par laquelle La Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de réaliser un programme de supplément au loyer pour des logements situés à Montréal, prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de 10% du coût de ce programme, la durée de cette entente étant d'une période de cinq ans, renouvelable au gré des parties pour une période maximale de 35 ans;

Vu les rapports de la directrice du Service des affaires corporatives, du directeur des finances et du directeur du Service de l'habitation et du développement urbain, le Comité exécutif

1.- d'approuver cette entente et d'autoriser le secrétaire général, ou le greffier de la Ville sous l'autorité du secrétaire général, à la signer au nom de la Ville;

2.- d'imputer les crédits requis à cette fin conformément au certificat du directeur des finances numéro 2906.

HH 0262943

Société d'habitation du Québec

1989 -08- 22

[redacted]

Montréal, le 7 décembre 1988

JM/lah

Proposé par le conseiller Gardiner,
Appuyé par le conseiller Fainstat,

D'adopter ce rapport.

Cette motion est mise aux voix et est adoptée à l'unanimité.

Le greffier de la Ville,

[redacted]

Sec. gén. 1
Vér. 1
Compt. 6
D. des F. 10
Hab. et dév.urb.
Avocats 2

Greffier et doss.
S.H.Q.

[redacted]

Programmation 1988 N/Réf.: 899-0

Société canadienne d'hypothèques et de logement / Canada Mortgage and Housing Corporation

Société d'habitation du Québec

[redacted]

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC

SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN QUATRE (4) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., Chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par André Bourgault et par , dûment autorisés(es) aux fins des présentes aux termes de la résolution 88-087 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET:

La corporation municipale de Montréal , corps politique dûment constitué ,ici représentée par son secrétaire général, monsieur Pierre LeFrançois

dûment autorisé aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 13 décembre 1988 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal représenté(e) par M. Normand Daoust et par M. Robert Mainville , dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 9 novembre 1988 , portant le numéro 3092 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Canada Québec

101-08-87

.../2

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC sur l'habitation sociale qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, "la Société" au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE "la municipalité", par une résolution datée du 13 décembre 1988 , a autorisé "l'office" à gérer le programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer 10% du coût dudit programme;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

a) "Client admissible":

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

b) "Conjoint":

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

.../3

c) "Logement désigné":

Logement qui sera mentionné à l'annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) "Logement spécial":

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

e) "Loyer complet":

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

f) "Loyer de base":

Concept dont un montant minimum est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par "la Société" de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) "Loyer payé":

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) "Loyer reconnu":

Coût déterminé de temps à autre par "la Société" comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée, avec et y compris les coûts d'entretien, et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unités de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

i) "Ménage":

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

.../4

j) "Ménage dans le besoin":

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

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

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

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

k) "Règlement":

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

l) "Revenu total":

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) "Supplément au loyer":

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

2. La gestion

"La Société" et "la municipalité" confient à "l'office" la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. "L'office" ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de "la Société" et de "la municipalité".

.../5

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de cinq (5) ans, débutant le 1er décembre 1988, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que "l'office" aura des liens contractuels avec un "propriétaire" d'un "logement désigné".

4. Sélection des "ménages dans le besoin"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par "l'office" conformément aux règles utilisées par celui-ci pour le programme d'habitations à loyer modique. Seul un "client admissible" sera choisi pour occuper un "logement désigné".

"L'office" offrira en location les logements sélectionnés aux "ménages dans le besoin" résidant dans "la municipalité", selon l'ordre de priorité établi sur la liste d'attente de "l'office".

5. Part du "ménage dans le besoin"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. Sélection des immeubles

La sélection des immeubles sera faite par "l'office" en liaison avec "la Société" à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par "la Société". Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le coût moyen des logements en location dans "la municipalité" établi conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont copie est jointe en annexe.

.../6

7. Règles diverses

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

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

a) un logement studio est normalement réservé à une personne seule;

b) une première chambre à coucher est réservée au chef de "ménage" seul ou avec "conjoint";

c) une chambre à coucher supplémentaire est réservée pour une personne handicapée, le cas échéant;

d) chaque chambre à coucher supplémentaire ne peut être occupée par moins d'une personne ni par plus de deux (2) personnes.

8. Engagement des parties

8.1 Vacances

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, "l'office" doit en avertir "la Société" dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. "L'office" versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé" selon le moindre de ces deux montants pour une période de trois (3) mois, suivant le mois où survient la vacance. "L'office" s'engage à combler cette vacance dans un délai maximum de trois (3) mois suivant le mois où survient la vacance.

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'annexe A de l'entente office-propriétaire, "le propriétaire" sera alors tenu de remettre par écrit à "l'office" un préavis de

.../7

disponibilité de quarante-cinq (45) jour[illegible] L'obligation pour "l'office" de payer aux terme[illegible] des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

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

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

"L'office" paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement, dans le cas où un "logement désigné" ne se trouve pas occupé à la date d'entrée en vigueur de l'entente office- propriétaire où à la date convenue de disponibilité du logement, selon la plus éloignée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du "propriétaire" dans le choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

"L'office" paiera au "propriétaire" le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, du logement inoccupé, à compter du jour où la résiliation du bail du "ménage dans le besoin" prendra effet et jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, à la condition que "le propriétaire" informe "l'office" dans les deux (2) semaines qui suivent la réception d'un avis d'un "ménage dans le besoin" lui faisant part de son intention de résilier son

.../8

bail, ou qu'il l'informe, dans le même délai, de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin" sans que celui-ci lui en ait donné préavis. Si "le propriétaire" néglige d'informer "l'office" dans le délai prévu de deux semaines, celui-ci ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer", jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau.

8.5 Etat des logements

"L'office" devra faire l'inspection du "logement désigné" et de l'immeuble ou des immeubles concernés avant la signature de l'entente avec "le propriétaire" et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et qu'ils rencontrent les normes prévues au Code civil du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par "la Société". Une copie de cette entente, dûment complétée, devra être retournée à "la Société" dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée, suite à l'application des clauses 10 et 11 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, "le propriétaire" accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à "l'office" de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au "propriétaire". En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période

.../9

supérieure à 35 ans à partir de la date d'en
en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Les augmentations de loyer, s'il y a lieu, ne peuvent être supérieures à l'indice des prix à la consommation, secteur habitation, pour l'année concernée ou au pourcentage d'augmentation fixé par la Régie du logement, le cas échéant.

8.9 Transfert de la désignation d'un logement

"L'office" peut annuler la désignation d'un "logement désigné", sous réserve du consentement du "propriétaire". La désignation annulée peut être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximum de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Cependant, "l'office" devra informer "la Société" à l'aide d'un formulaire fourni par "la Société" de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

.../10

9. Responsabilité administrative

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

"L'office" doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que "la Société" l'exigera, sur les formulaires fournis par "la Société", dont copie est en annexe. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par "l'office" pour une période de sept (7) ans.

9.2 Tenue de livres

"L'office" devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme. De plus, tous les intérêts générés par les avances trimestrielles devront être comptabilisées annuellement aux états financiers de "l'office".

9.3 Rapports et états financiers

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

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par "la Société", voir exemple ci-joint);

- Une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

"L'office" doit soumettre à "la Société", dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format a être déterminé par "la Société".

"L'office" transmettra à "la Société" un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départ, nouveaux locataires,

.../11

composition du "ménage", etc...) dans les trente (30) jours suivant ces dites modifications dans un format à être déterminé par "la Société".

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédures que "l'office" recevra d'un "propriétaire" ou d'un "ménage dans le besoin" et qui seront hors du cours normal des affaires et concerneront directement l'application de la présente entente sera expédiée à "la Société" dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

"L'office" doit aviser "la Société" dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, "l'office" doit exiger du "propriétaire" que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

10. Modification de la subvention

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", "la Société" n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que "l'office" n'en démontre la nécessité à la satisfaction de "la Société".

11. Responsabilité financière de "la Société"

Il est convenu que "la Société" n'est pas responsable envers "l'office" de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec "le propriétaire", y compris l'obligation d'effectuer les

.../12

paiements de loyer, et que la seule responsabilité de "la Société" envers "l'office" se limite aux paiements du "supplément au loyer", trimestriellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire.

12. Responsabilité financière de "la municipalité"

La seule responsabilité financière de "la municipalité" vis-à-vis "l'office" se limite au paiement de 10% du "supplément au loyer", conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire. Il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Ajustement

Lors du paiement trimestriel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente , "la Société" et "la municipalité" peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. Vérification

"La Société" et "la municipalité" ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

"La Société" et "la municipalité" doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du programme de supplément au loyer par "l'office".

15. Conservation des documents

"L'office" doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant la gestion du programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../13

16. Modification de l'entente

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

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

17. Défaut de "l'office"

Sur défaut de "la municipalité" et de "l'office" de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, "la Société" pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à "la municipalité" et à "l'office".

Dans le cas de défaut, "la Société" ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à "l'office" et à "la municipalité" de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de "la Société" et/ou de "la municipalité" ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

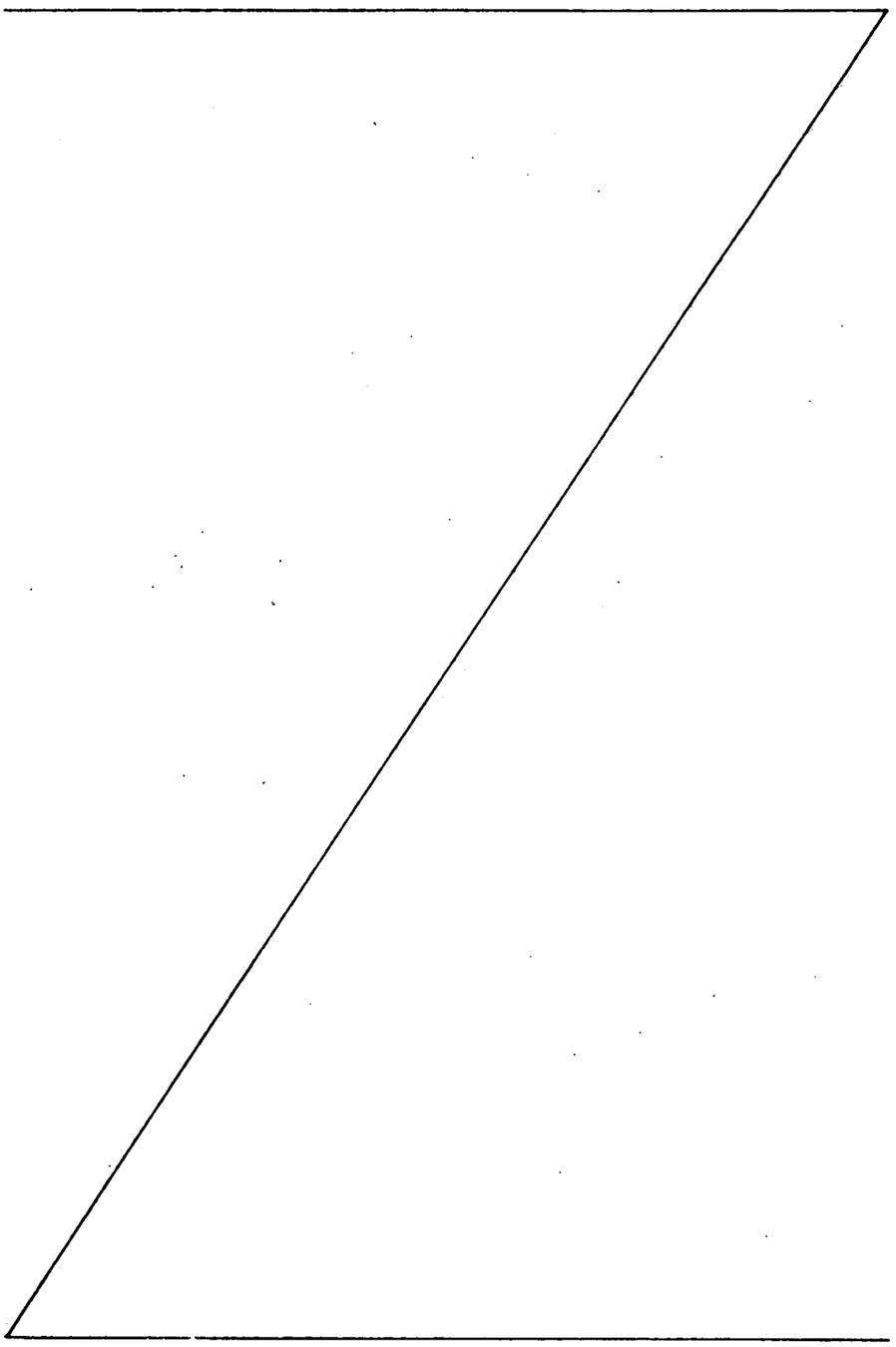
Si "la Société" juge que "l'office" est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que "la Société" en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de "l'office" toute décision que "l'office" peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et "l'office" par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

.../14

c) "l'office" s'engage à ne pas agir, pour les déc
sions qu'il ne peut déléguer, sans consulter
l'administrateur délégué dont il respectera les
recommandations.



.../15

SIGNEE A Montréal CE 16e JOUR

DE novembre 1988.

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 30ième JOUR

DE Mars 1989

"LA MUNICIPALITE"

[redacted]

SIGNEE A Québec CE 8 JOUR

DE septembre 1989

[redacted]

(Ce contrat a été approuvé par le Conseil de la Ville de Montréal le 13 décembre 1988, résolution # 88-05576).

Résolution # 3092

ASSEMBLEE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 9 novembre 1988, au bureau de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 152, rue Notre-Dame est, quatrième étage, à 9:30 heures.

Selon le rapport du secrétaire en date du 2 novembre 1988,

Il est proposé par monsieur Serge Carreau
appuyé par monsieur Yvon Marcotte
et RESOLU

a) de conclure une convention, entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal, établissant les modalités d'un programme de supplément au loyer sur le marché privé pour l'année 1988, par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent à payer à l'Office municipal respectivement 90 % et 10 % du supplément au loyer;

b) de conclure une convention entre l'Office municipal d'habitation de Montréal et les propriétaires du marché privé, par laquelle l'Office municipal, dans le cadre du programme de supplément au loyer mentionné au paragraphe a), s'engage à payer à ces propriétaires le supplément au loyer tel que défini à ladite convention;

c) d'autoriser messieurs Normand Daoust et Robert Mainville à signer cette convention pour et au nom de l'Office municipal d'habitation de Montréal.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Secrétaire

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal

Assemblée du 13 décembre 1988
Séance (s) tenue (s) le (s) 13 décembre 1988

Numéro de la résolution 88 05576

Proposé par le conseiller Gardiner,
Appuyé par le conseiller Fainstat,

De réunir, pour fins d'étude et d'adoption, les rapports du Comité exécutif relatifs aux articles 21.29 à 21.37 de l'ordre du jour.

Cette motion est mise aux voix et est adoptée à l'unanimité.

L'article 21.37 de l'ordre du jour est lu. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des documents y relatifs:

Le Comité exécutif soumet une entente par laquelle La Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de réaliser un programme de supplément au loyer pour des logements situés à Montréal, prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de 10% du coût de ce programme, la durée de cette entente étant d'une période de cinq ans, renouvelable au gré des parties pour une période maximale de 35 ans;

Vu les rapports de la directrice du Service des affaires corporatives, du directeur des finances et du directeur du Service de l'habitation et du développement urbain, le Comité exécutif

1.- d'approuver cette entente et d'autoriser le secrétaire général, ou le greffier de la Ville sous l'autorité du secrétaire général, à la signer au nom de la Ville;

2.- d'imputer les crédits requis à cette fin conformément au certificat du directeur des finances numéro 2906.

HH 0262943

Société d'habitation du Québec

1989 -08- 22

[redacted]

Greffier de la Ville

Montréal, le 7 décembre 1988

JM/lah

Proposé par le conseiller Gardiner,
Appuyé par le conseiller Fainstat,

D'adopter ce rapport.

Cette motion est mise aux voix et est adoptée à l'unanimité.

Sec. gén. l
Vér. l
Compt.
D. des
Hab. e
Avocat

Le greffier de la Ville

[redacted]

Greffier et doss.
S.H.Q.

Engagement 1988 N/Réf.: 899-06-65180

Société canadienne d'hypothèques et de logement / Canada Mortgage and Housing Corporation

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC

SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN QUATRE (4) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., Chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jacques Drolet, dûment autorisés(es) aux fins des présentes aux termes de la résolution 87-16 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET:

La corporation municipale de la Ville d'Anjou, corps politique dûment constitué, ici représentée par monsieur Jean Corbeil maire et par monsieur Robert Ménard et greffier respectivement dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 5 juillet 1988 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou représenté(e) par monsieur Normand Brunette et par madame Jocelyne Martin, dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 2août 1988, portant le numéro OMHA-88-50 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC sur l'habitation sociale qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, "la Société" au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE "la municipalité", par une résolution datée du 5 juillet 1988 , a autorisé "l'office" à gérer le programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer 10% du coût dudit programme;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

a) "Client admissible":

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

b) "Conjoint":

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

.../3

c) "Logement désigné":

Logement qui sera mentionné à l'annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) "Logement spécial":

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

e) "Loyer complet":

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

f) "Loyer de base":

Concept dont un montant minimum est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par "la Société" de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) "Loyer payé":

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) "Loyer reconnu":

Coût déterminé de temps à autre par "la Société" comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée, avec et y compris les coûts d'entretien, et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unités de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

i) "Ménage":

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

.../4

j) "Ménage dans le besoin":

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

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

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

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

k) "Règlement":

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

l) "Revenu total":

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) "Supplément au loyer":

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

2. La gestion

"La Société" et "la municipalité" confient à "l'office" la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. "L'office" ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de "la Société" et de "la municipalité".

.../5

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de cinq (5) ans, débutant le 1er octobre 1988, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que "l'office" aura des liens contractuels avec un "propriétaire" d'un "logement désigné".

4. Sélection des "ménages dans le besoin"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par "l'office" conformément aux règles utilisées par celui-ci pour le programme d'habitations à loyer modique. Seul un "client admissible" sera choisi pour occuper un "logement désigné".

"L'office" offrira en location les logements sélectionnés aux "ménages dans le besoin" résidant dans "la municipalité", selon l'ordre de priorité établi sur la liste d'attente de "l'office".

5. Part du "ménage dans le besoin"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. Sélection des immeubles

La sélection des immeubles sera faite par "l'office" en liaison avec "la Société" à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par "la Société". Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le coût moyen des logements en location dans "la municipalité" établi conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont copie est jointe en annexe.

.../6

7. Règles diverses

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

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

a) un logement studio est normalement réservé à une personne seule;

b) une première chambre à coucher est réservée au chef de "ménage" seul ou avec "conjoint;

c) une chambre à coucher supplémentaire est réservée pour une personne handicapée, le cas échéant;

d) chaque chambre à coucher supplémentaire ne peut être occupée par moins d'une personne ni par plus de deux (2) personnes.

8. Engagement des parties

8.1 Vacances

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, "l'office" doit en avertir "la Société" dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. "L'office" versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé" selon le moindre de ces deux montants pour une période de trois (3) mois, suivant le mois où survient la vacance. "L'office" s'engage à combler cette vacance dans un délai maximum de trois (3) mois suivant le mois où survient la vacance.

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'annexe A de l'entente office-propriétaire, "le propriétaire" sera alors tenu de remettre par écrit à "l'office" un préavis de

.../7

disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour "l'office" de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

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

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

"L'office" paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement, dans le cas où un "logement désigné" ne se trouve pas occupé à la date d'entrée en vigueur de l'entente office- propriétaire où à la date convenue de disponibilité du logement, selon la plus éloignée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du "propriétaire" dans le choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

"L'office" paiera au "propriétaire" le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, du logement inoccupé, à compter du jour où la résiliation du bail du "ménage dans le besoin" prendra effet et jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, à la condition que "le propriétaire" informe "l'office" dans les deux (2) semaines qui suivent la réception d'un avis d'un "ménage dans le besoin" lui faisant part de son intention de résilier son

.../8

bail, ou qu'il l'informe, dans le même délai, de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin" sans que celui-ci lui en ait donné préavis. Si "le propriétaire" néglige d'informer "l'office" dans le délai prévu de deux semaines, celui-ci ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer", jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau.

8.5 Etat des logements

"L'office" devra faire l'inspection du "logement désigné" et de l'immeuble ou des immeubles concernés avant la signature de l'entente avec "le propriétaire" et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et qu'ils rencontrent les normes prévues au Code civil du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par "la Société". Une copie de cette entente, dûment complétée, devra être retournée à "la Société" dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée, suite à l'application des clauses 10 et 11 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, "le propriétaire" accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à "l'office" de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au "propriétaire". En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période

.../9

supérieure à 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Les augmentations de loyer, s'il y a lieu, ne peuvent être supérieures à l'indice des prix à la consommation, secteur habitation, pour l'année concernée ou au pourcentage d'augmentation fixé par la Régie du logement, le cas échéant.

8.9 Transfert de la désignation d'un logement

"L'office" peut annuler la désignation d'un "logement désigné", sous réserve du consentement du "propriétaire". La désignation annulée peut être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximum de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Cependant, "l'office" devra informer "la Société" à l'aide d'un formulaire fourni par "la Société" de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

.../10

9. Responsabilité administrative

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

"L'office" doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que "la Société" l'exigera, sur les formulaires fournis par "la Société", dont copie est en annexe. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par "l'office" pour une période de sept (7) ans.

9.2 Tenue de livres

"L'office" devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme. De plus, tous les intérêts générés par les avances trimestrielles devront être comptabilisées annuellement aux états financiers de "l'office".

9.3 Rapports et états financiers

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

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par "la Société", voir exemple ci-joint);

- Une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

"L'office" doit soumettre à "la Société", dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format a être déterminé par "la Société".

"L'office" transmettra à "la Société" un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départ, nouveaux locataires,

.../11

composition du "ménage", etc...) dans les trente (30) jours suivant ces dites modifications dans un format à être déterminé par "la Société".

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédures que "l'office" recevra d'un "propriétaire" ou d'un "ménage dans le besoin" et qui seront hors du cours normal des affaires et concerneront directement l'application de la présente entente sera expédiée à "la Société" dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

"L'office" doit aviser "la Société" dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, "l'office" doit exiger du "propriétaire" que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

10. Modification de la subvention

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", "la Société" n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que "l'office" n'en démontre la nécessité à la satisfaction de "la Société".

11. Responsabilité financière de "la Société"

Il est convenu que "la Société" n'est pas responsable envers "l'office" de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec "le propriétaire", y compris l'obligation d'effectuer les

.../12

paiements de loyer, et que la seule responsabilité de "la Société" envers "l'office" se limite aux paiements du "supplément au loyer", trimestriellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire.

12. Responsabilité financière de "la municipalité"

La seule responsabilité financière de "la municipalité" vis-à-vis "l'office" se limite au paiement de 10% du "supplément au loyer", conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire. Il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Ajustement

Lors du paiement trimestriel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente , "la Société" et "la municipalité" peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. Vérification

"La Société" et "la municipalité" ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, régistres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

"La Société" et "la municipalité" doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du programme de supplément au loyer par "l'office".

15. Conservation des documents

"L'office" doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant la gestion du programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../13

16. Modification de l'entente

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

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

17. Défaut de "l'office"

Sur défaut de "la municipalité" et de "l'office" de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, "la Société" pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à "la municipalité" et à "l'office".

Dans le cas de défaut, "la Société" ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à "l'office" et à "la municipalité" de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de "la Société" et/ou de "la municipalité" ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

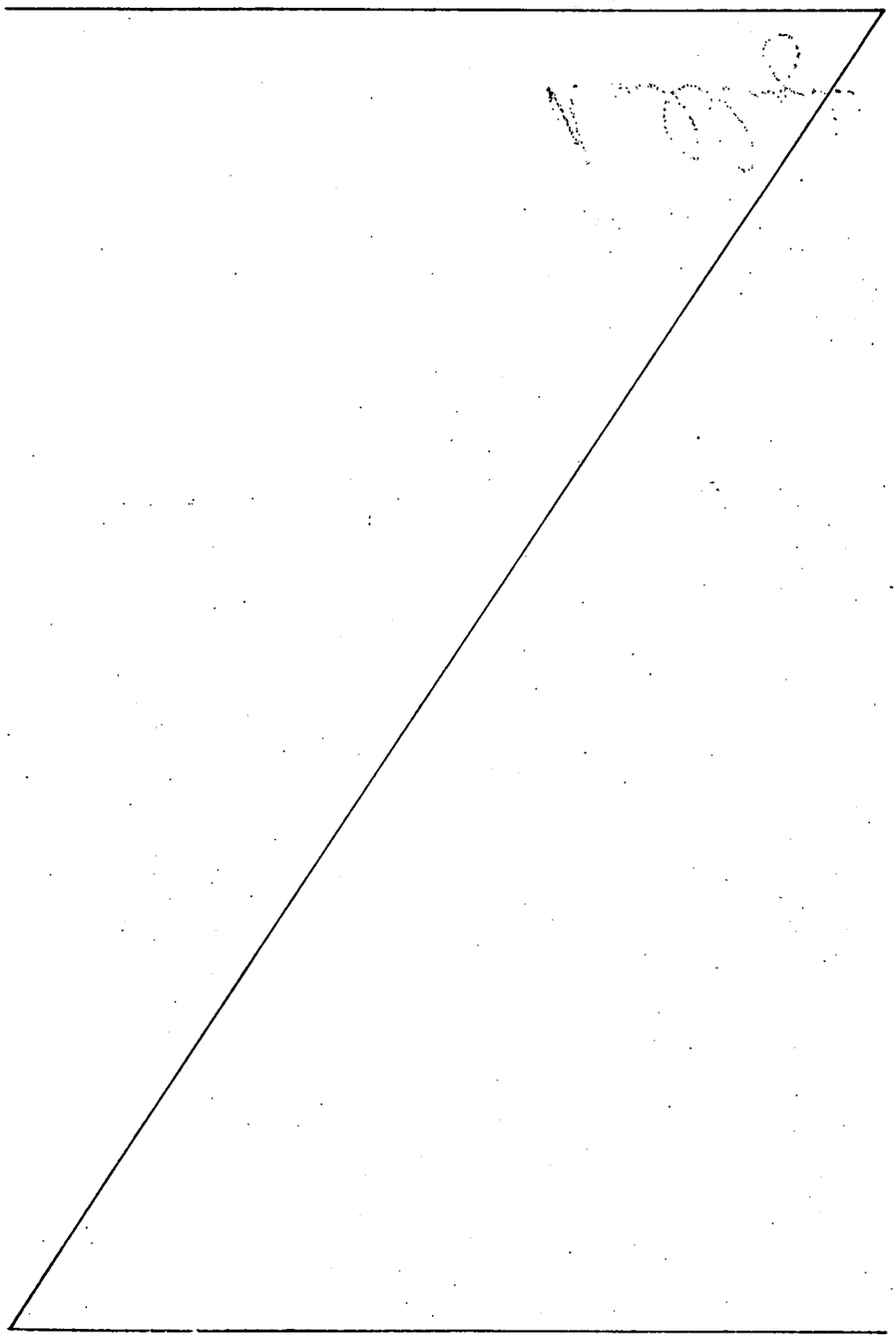
Si "la Société" juge que "l'office" est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que "la Société" en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de "l'office" toute décision que "l'office" peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et "l'office" par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

.../14

c) "l'office" s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.



.../15

SIGNEE A ANJOU CE 2e JOUR

DE AOUT 1988

"L'OFFICE"

[redacted]

SIGNEE A VILLE D'ANJOU CE 9ième JOUR

DE AOUT 19 88

[redacted]

SIGNEE A Québec CE 17ème JOUR

DE Octobre 1988

"LA SOCIETE"

[redacted]

[redacted]

Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou

7800, boul. Châteauneuf
Suite 107
Anjou, Québec
H1K 4J4
351-2153

EXTRAIT des minutes de l'assemblée spéciale du Conseil d'administration de l'Office municipal d'Habitation de Ville d'Anjou, tenue le 2 août 1988, au bureau de l'Office.

RESOLUTION OMHA -88-50 — Entente programme supplément au loyer

- -

Considérant la résolution 88-338 de Ville d'Anjou approuvant un projet d'entente entre la Société d'Habitation du Québec, Ville d'Anjou et l'Office municipal d'Habitation de Ville d'Anjou relativement au programme de supplément au loyer.

Considérant la résolution 88-339 de Ville d'Anjou autorisant l'Office municipal d'Habitation de Ville d'Anjou à gérer le programme de supplément au loyer

"Il est unanimement RESOLU que le président, monsieur Normand Brunette, et la secrétaire, madame Jocelyne Martin, soient autorisés à signer pour et au nom de l'Office municipal d'Habitation de Ville d'Anjou ladite entente."

ADOPTEE

Certifiée vraie copie

[redacted]

Secrétaire

Ville d'Anjou
Bureau du greffier

Extrait du procès-verbal de l'assemblée ordinaire des membres du Conseil, tenue le 5 juillet 1988

RESOLUTION 88-338 - Approuver un projet d'entente objet: programme de supplément au loyer -

---

Il est proposé par le conseiller Nicole Massùe
appuyé par le conseiller René Royer
et unanimement résolu:

D'approuver le projet d'entente à intervenir entre la Société d'habitation du Québec, la Ville d'Anjou et l'Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou, relativement au programme de supplément au loyer;

Que le maire et le greffier soient autorisés à signer, pour et au nom de la Ville d'Anjou, ladite entente.

ADOPTEE

Copie conforme certifiée

[redacted]

Ville d'Anjou
Bureau du greffier

Extrait du procès-verbal de l'assemblée ordinaire des membres du Conseil, tenue le 5 juillet 1988

RESOLUTION 88-339 - Autoriser l'Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou, objet: programme de supplément au loyer -

---

Il est proposé par le conseiller René Royer
appuyé par le conseiller Nicole Massue
et unanimement résolu:

D'autoriser l'Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou à gérer le programme de supplément au loyer.

ADOPTEE

Copie conforme certifiée

[redacted]

Greffier

Engagement 1988 N/Réf.: 899-06-65180

Société canadienne d'hypothèques et de logement / Canada Mortgage and Housing Corporation

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC

SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN QUATRE (4) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., Chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jacques Drolet, dûment autorisés(es) aux fins des présentes aux termes de la résolution 87-16 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET:

La corporation municipale de la Ville d'Anjou, corps politique dûment constitué, ici représentée par monsieur Jean Corbeil et par monsieur Robert Ménard respectivement maire et greffier dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 5 juillet 1988 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou représenté(e) par monsieur Normand Brunette et par madame Jocelyne Martin, dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 2 août 1988, portant le numéro OMHA-88-50 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC sur l'habitation sociale qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, "la Société" au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE "la municipalité", par une résolution datée du 5 juillet 1988 , a autorisé "l'office" à gérer le programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer 10% du coût dudit programme;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

a) "Client admissible":

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

b) "Conjoint":

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

.../3

c) "Logement désigné":

Logement qui sera mentionné à l'annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) "Logement spécial":

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

e) "Loyer complet":

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

f) "Loyer de base":

Concept dont un montant minimum est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par "la Société" de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) "Loyer payé":

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) "Loyer reconnu":

Coût déterminé de temps à autre par "la Société" comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée, avec et y compris les coûts d'entretien, et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unités de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

i) "Ménage":

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

.../4

j) "Ménage dans le besoin":

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

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

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

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

k) "Règlement":

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

l) "Revenu total":

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) "Supplément au loyer":

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

2. La gestion

"La Société" et "la municipalité" confient à "l'office" la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. "L'office" ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de "la Société" et de "la municipalité".

.../5

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de cinq (5) ans, débutant le 1er octobre 1988, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que "l'office" aura des liens contractuels avec un "propriétaire" d'un "logement désigné".

4. Sélection des "ménages dans le besoin"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par "l'office" conformément aux règles utilisées par celui-ci pour le programme d'habitations à loyer modique. Seul un "client admissible" sera choisi pour occuper un "logement désigné".

"L'office" offrira en location les logements sélectionnés aux "ménages dans le besoin" résidant dans "la municipalité", selon l'ordre de priorité établi sur la liste d'attente de "l'office".

5. Part du "ménage dans le besoin"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. Sélection des immeubles

La sélection des immeubles sera faite par "l'office" en liaison avec "la Société" à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par "la Société". Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le coût moyen des logements en location dans "la municipalité" établi conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont copie est jointe en annexe.

.../6

7. Règles diverses

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

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

a) un logement studio est normalement réservé à une personne seule;

b) une première chambre à coucher est réservée au chef de "ménage" seul ou avec "conjoint;

c) une chambre à coucher supplémentaire est réservée pour une personne handicapée, le cas échéant;

d) chaque chambre à coucher supplémentaire ne peut être occupée par moins d'une personne ni par plus de deux (2) personnes.

8. Engagement des parties

8.1 Vacances

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, "l'office" doit en avertir "la Société" dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. "L'office" versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé" selon le moindre de ces deux montants pour une période de trois (3) mois, suivant le mois où survient la vacance. "L'office" s'engage à combler cette vacance dans un délai maximum de trois (3) mois suivant le mois où survient la vacance.

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'annexe A de l'entente office-propriétaire, "le propriétaire" sera alors tenu de remettre par écrit à "l'office" un préavis de

.../7

disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour "l'office" de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

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

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

"L'office" paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement, dans le cas où un "logement désigné" ne se trouve pas occupé à la date d'entrée en vigueur de l'entente office- propriétaire où à la date convenue de disponibilité du logement, selon la plus éloignée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du "propriétaire" dans le choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

"L'office" paiera au "propriétaire" le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, du logement inoccupé, à compter du jour où la résiliation du bail du "ménage dans le besoin" prendra effet et jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, à la condition que "le propriétaire" informe "l'office" dans les deux (2) semaines qui suivent la réception d'un avis d'un "ménage dans le besoin" lui faisant part de son intention de résilier son

.../8

bail, ou qu'il l'informe, dans le même délai, de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin" sans que celui-ci lui en ait donné préavis. Si "le propriétaire" néglige d'informer "l'office" dans le délai prévu de deux semaines, celui-ci ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer", jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau.

8.5 Etat des logements

"L'office" devra faire l'inspection du "logement désigné" et de l'immeuble ou des immeubles concernés avant la signature de l'entente avec "le propriétaire" et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et qu'ils rencontrent les normes prévues au Code civil du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par "la Société". Une copie de cette entente, dûment complétée, devra être retournée à "la Société" dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée, suite à l'application des clauses 10 et 11 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, "le propriétaire" accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à "l'office" de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au "propriétaire". En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période

.../9

supérieure à 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Les augmentations de loyer, s'il y a lieu, ne peuvent être supérieures à l'indice des prix à la consommation, secteur habitation, pour l'année concernée ou au pourcentage d'augmentation fixé par la Régie du logement, le cas échéant.

8.9 Transfert de la désignation d'un logement

"L'office" peut annuler la désignation d'un "logement désigné", sous réserve du consentement du "propriétaire". La désignation annulée peut être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximum de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Cependant, "l'office" devra informer "la Société" à l'aide d'un formulaire fourni par "la Société" de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

.../10

9. Responsabilité administrative

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

"L'office" doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que "la Société" l'exigera, sur les formulaires fournis par "la Société", dont copie est en annexe. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par "l'office" pour une période de sept (7) ans.

9.2 Tenue de livres

"L'office" devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme. De plus, tous les intérêts générés par les avances trimestrielles devront être comptabilisées annuellement aux états financiers de "l'office".

9.3 Rapports et états financiers

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

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par "la Société", voir exemple ci-joint);
- Une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

"L'office" doit soumettre à "la Société", dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format a être déterminé par "la Société".

"L'office" transmettra à "la Société" un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départ, nouveaux locataires,

.../11

composition du "ménage", etc...) dans les trente (30) jours suivant ces dites modifications dans un format à être déterminé par "la Société".

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédures que "l'office" recevra d'un "propriétaire" ou d'un "ménage dans le besoin" et qui seront hors du cours normal des affaires et concerneront directement l'application de la présente entente sera expédiée à "la Société" dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

"L'office" doit aviser "la Société" dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, "l'office" doit exiger du "propriétaire" que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

10. Modification de la subvention

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", "la Société" n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que "l'office" n'en démontre la nécessité à la satisfaction de "la Société".

11. Responsabilité financière de "la Société"

Il est convenu que "la Société" n'est pas responsable envers "l'office" de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec "le propriétaire", y compris l'obligation d'effectuer les

.../12

paiements de loyer, et que la seule responsabilité de "la Société" envers "l'office" se limite aux paiements du "supplément au loyer", trimestriellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire.

12. Responsabilité financière de "la municipalité"

La seule responsabilité financière de "la municipalité" vis-à-vis "l'office" se limite au paiement de 10% du "supplément au loyer", conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire. Il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Ajustement

Lors du paiement trimestriel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente , "la Société" et "la municipalité" peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. Vérification

"La Société" et "la municipalité" ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

"La Société" et "la municipalité" doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du programme de supplément au loyer par "l'office".

15. Conservation des documents

"L'office" doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant la gestion du programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../13

16. Modification de l'entente

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

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

17. Défaut de "l'office"

Sur défaut de "la municipalité" et de "l'office" de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, "la Société" pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à "la municipalité" et à "l'office".

Dans le cas de défaut, "la Société" ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à "l'office" et à "la municipalité" de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de "la Société" et/ou de "la municipalité" ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

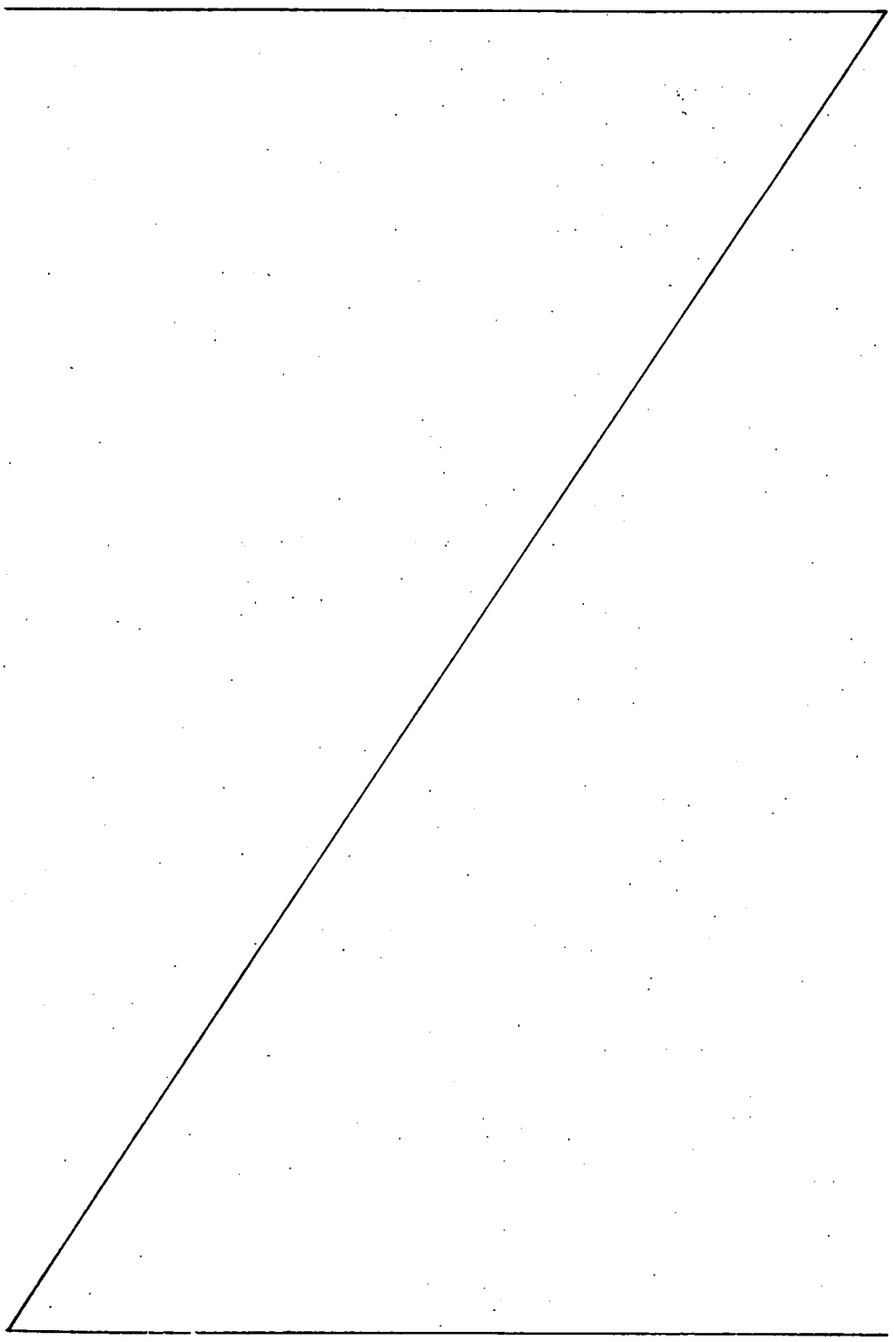
Si "la Société" juge que "l'office" est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que "la Société" en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de "l'office" toute décision que "l'office" peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et "l'office" par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

.../14

c) "l'office" s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.



.../15

SIGNEE A ANJOU CE 2e JOUR

DE AOUT 1988

"L'OFFICE"

[redacted]

SIGNEE A VILLE D'ANJOU CE 9 ième JOUR

DE AOUT 1988

[redacted]

SIGNEE A Québec CE 17ème JOUR

DE Août 1988

[redacted]

Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou

7800, boul. Châteauneuf
Suite 107
Anjou, Québec
H1K 4J4
351-2153

EXTRAIT des minutes de l'assemblée spéciale du Conseil d'administration de l'Office municipal d'Habitation de Ville d'Anjou, tenue le 2 août 1988, au bureau de l'Office.

RESOLUTION OMHA-88-50 — Entente programme supplément au loyer

- -

Considérant la résolution 88-338 de Ville d'Anjou approuvant un projet d'entente entre la Société d'Habitation du Québec, Ville d'Anjou et l'Office municipal d'Habitation de Ville d'Anjou relativement au programme de supplément au loyer.

Considérant la résolution 88-339 de Ville d'Anjou autorisant l'Office municipal d'Habitation de Ville d'Anjou à gérer le programme de supplément au loyer.

"Il est unanimement RESOLU que le président, monsieur Normand Brunette, et la secrétaire, madame Jocelyne Martin, soient autorisés à signer pour et au nom de l'Office municipal d'Habitation de Ville d'Anjou ladite entente."

ADOPTEE

Certifiée vraie copie

[redacted]

Ville d'Anjou
Bureau du greffier

Extrait du procès-verbal de l'assemblée ordinaire des membres du Conseil, tenue le 5 juillet 1988

RESOLUTION 88-338 - Approuver un projet d'entente objet: programme de supplément au loyer -

---

Il est proposé par le conseiller Nicole Massue
appuyé par le conseiller René Royer
et unanimement résolu:

D'approuver le projet d'entente à intervenir entre la Société d'habitation du Québec, la Ville d'Anjou et l'Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou, relativement au programme de supplément au loyer;

Que le maire et le greffier soient autorisés à signer, pour et au nom de la Ville d'Anjou, ladite entente.

ADOPTEE

Copie conforme certifiée

[redacted]

Ville d'Anjou
Bureau du greffier

Extrait du procès-verbal de l'assemblée ordinaire des membres du Conseil, tenue le 5 juillet 1988

RESOLUTION 88-339 - Autoriser l'Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou, objet: programme de supplément au loyer -

---

Il est proposé par le conseiller René Royer
appuyé par le conseiller Nicole Massue
et unanimement résolu:

D'autoriser l'Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou à gérer le programme de supplément au loyer.

ADOPTEE

Copie conforme certifiée

[redacted]

Greffier

Prog. 87

Société canadienne d'hypothèques et de logement / Canada Mortgage and Housing Corporation

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC

SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN QUATRE (4) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., Chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jean-Luc Lesage, dûment autorisés(es) aux fins des présentes aux termes de la résolution adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET:

La corporation municipale de Montréal, corps politique dûment constitué, ici représentée par le Greffier de la Ville, sous l'autorité du secrétaire général et dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 19 octobre 19 87 et ci-après appelée:
(87-06584)

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

représenté(e) par Normand Daoust et par Robert Mainville, dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 22 octobre 1987, portant le numéro 2870 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Canada Québec

[redacted]

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC sur l'habitation sociale qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, "la Société" au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE "la municipalité", par une résolution datée du 29 octobre 1987 , a autorisé "l'office" à gérer le programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer 10% du coût dudit programme;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

a) "Client admissible":

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

b) "Conjoint":

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

.../3

c) "Logement désigné":

Logement qui sera mentionné à l'annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) "Logement spécial":

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

e) "Loyer complet":

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

f) "Loyer de base":

Concept dont un montant minimum est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par "la Société" de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) "Loyer payé":

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) "Loyer reconnu":

Coût déterminé de temps à autre par "la Société" comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée, avec et y compris les coûts d'entretien, et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unités de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

i) "Ménage":

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

.../4

j) "Ménage dans le besoin":

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

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

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

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

k) "Règlement":

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

l) "Revenu total":

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) "Supplément au loyer":

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

2. La gestion

"La Société" et "la municipalité" confient à "l'office" la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. "L'office" ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de "la Société" et de "la municipalité".

.../5

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de cinq (5) ans, débutant le 1er janvier 1988 19 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que "l'office" aura des liens contractuels avec un "propriétaire" d'un "logement désigné".

4. Sélection des "ménages dans le besoin"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par "l'office" conformément aux règles utilisées par celui-ci pour le programme d'habitations à loyer modique. Seul un "client admissible" sera choisi pour occuper un "logement désigné".

"L'office" offrira en location les logements sélectionnés aux "ménages dans le besoin" résidant dans "la municipalité", selon l'ordre de priorité établi sur la liste d'attente de "l'office".

5. Part du "ménage dans le besoin"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. Sélection des immeubles

La sélection des immeubles sera faite par "l'office" en liaison avec "la Société" à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par "la Société". Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le coût moyen des logements en location dans "la municipalité" établi conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont copie est jointe en annexe.

.../6

7. Règles diverses

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

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

a) un logement studio est normalement réservé à une personne seule;

b) une première chambre à coucher est réservée au chef de "ménage" seul ou avec "conjoint;

c) une chambre à coucher supplémentaire est réservée pour une personne handicapée, le cas échéant;

d) chaque chambre à coucher supplémentaire ne peut être occupée par moins d'une personne ni par plus de deux (2) personnes.

8. Engagement des parties

8.1 Vacances

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, "l'office" doit en avertir "la Société" dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. "L'office" versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé" selon le moindre de ces deux montants pour une période de trois (3) mois, suivant le mois où survient la vacance. "L'office" s'engage à combler cette vacance dans un délai maximum de trois (3) mois suivant le mois où survient la vacance.

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'annexe A de l'entente office-propriétaire, "le propriétaire" sera alors tenu de remettre par écrit à "l'office" un préavis de

.../7

disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour "l'office" de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

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

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

"L'office" paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement, dans le cas où un "logement désigné" ne se trouve pas occupé à la date d'entrée en vigueur de l'entente office- propriétaire où à la date convenue de disponibilité du logement, selon la plus éloignée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du "propriétaire" dans le choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

"L'office" paiera au "propriétaire" le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, du logement inoccupé, à compter du jour où la résiliation du bail du "ménage dans le besoin" prendra effet et jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, à la condition que "le propriétaire" informe "l'office" dans les deux (2) semaines qui suivent la réception d'un avis d'un "ménage dans le besoin" lui faisant part de son intention de résilier son

.../8

bail, ou qu'il l'informe, dans le même délai, de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin" sans que celui-ci lui en ait donné préavis. Si "le propriétaire" néglige d'informer "l'office" dans le délai prévu de deux semaines, celui-ci ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer", jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau.

8.5 Etat des logements

"L'office" devra faire l'inspection du "logement désigné" et de l'immeuble ou des immeubles concernés avant la signature de l'entente avec "le propriétaire" et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et qu'ils rencontrent les normes prévues au Code civil du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par "la Société". Une copie de cette entente, dûment complétée, devra être retournée à "la Société" dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée, suite à l'application des clauses 10 et 11 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, "le propriétaire" accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à "l'office" de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au "propriétaire". En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période

.../9

supérieure à 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Les augmentations de loyer, s'il y a lieu, ne peuvent être supérieures à l'indice des prix à la consommation, secteur habitation, pour l'année concernée ou au pourcentage d'augmentation fixé par la Régie du logement, le cas échéant.

8.9 Transfert de la désignation d'un logement

"L'office" peut annuler la désignation d'un "logement désigné", sous réserve du consentement du "propriétaire". La désignation annulée peut être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximum de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Cependant, "l'office" devra informer "la Société" à l'aide d'un formulaire fourni par "la Société" de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

.../10

9. Responsabilité administrative

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

"L'office" doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que "la Société" l'exigera, sur les formulaires fournis par "la Société", dont copie est en annexe. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par "l'office" pour une période de sept (7) ans.

9.2 Tenue de livres

"L'office" devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme. De plus, tous les intérêts générés par les avances trimestrielles devront être comptabilisées annuellement aux états financiers de "l'office".

9.3 Rapports et états financiers

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

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par "la Société", voir exemple ci-joint);

- Une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

"L'office" doit soumettre à "la Société", dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format a être déterminé par "la Société".

"L'office" transmettra à "la Société" un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départ, nouveaux locataires,

.../11

composition du "ménage", etc...) dans les trente (30) jours suivant ces dites modifications dans un format à être déterminé par "la Société".

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédures que "l'office" recevra d'un "propriétaire" ou d'un "ménage dans le besoin" et qui seront hors du cours normal des affaires et concerneront directement l'application de la présente entente sera expédiée à "la Société" dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

"L'office" doit aviser "la Société" dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, "l'office" doit exiger du "propriétaire" que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

10. Modification de la subvention

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", "la Société" n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que "l'office" n'en démontre la nécessité à la satisfaction de "la Société".

11. Responsabilité financière de "la Société"

Il est convenu que "la Société" n'est pas responsable envers "l'office" de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec "le propriétaire", y compris l'obligation d'effectuer les

.../12

paiements de loyer, et que la seule responsabilité de "la Société" envers "l'office" se limite aux paiements du "supplément au loyer", trimestriellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire.

12. Responsabilité financière de "la municipalité"

La seule responsabilité financière de "la municipalité" vis-à-vis "l'office" se limite au paiement de 10% du "supplément au loyer", conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire. Il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Ajustement

Lors du paiement trimestriel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente , "la Société" et "la municipalité" peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. Vérification

"La Société" et "la municipalité" ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, régistres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

"La Société" et "la municipalité" doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du programme de supplément au loyer par "l'office".

15. Conservation des documents

"L'office" doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant la gestion du programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../13

16. Modification de l'entente

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

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

17. Défaut de "l'office"

Sur défaut de "la municipalité" et de "l'office" de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, "la Société" pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à "la municipalité" et à "l'office".

Dans le cas de défaut, "la Société" ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à "l'office" et à "la municipalité" de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de "la Société" et/ou de "la municipalité" ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

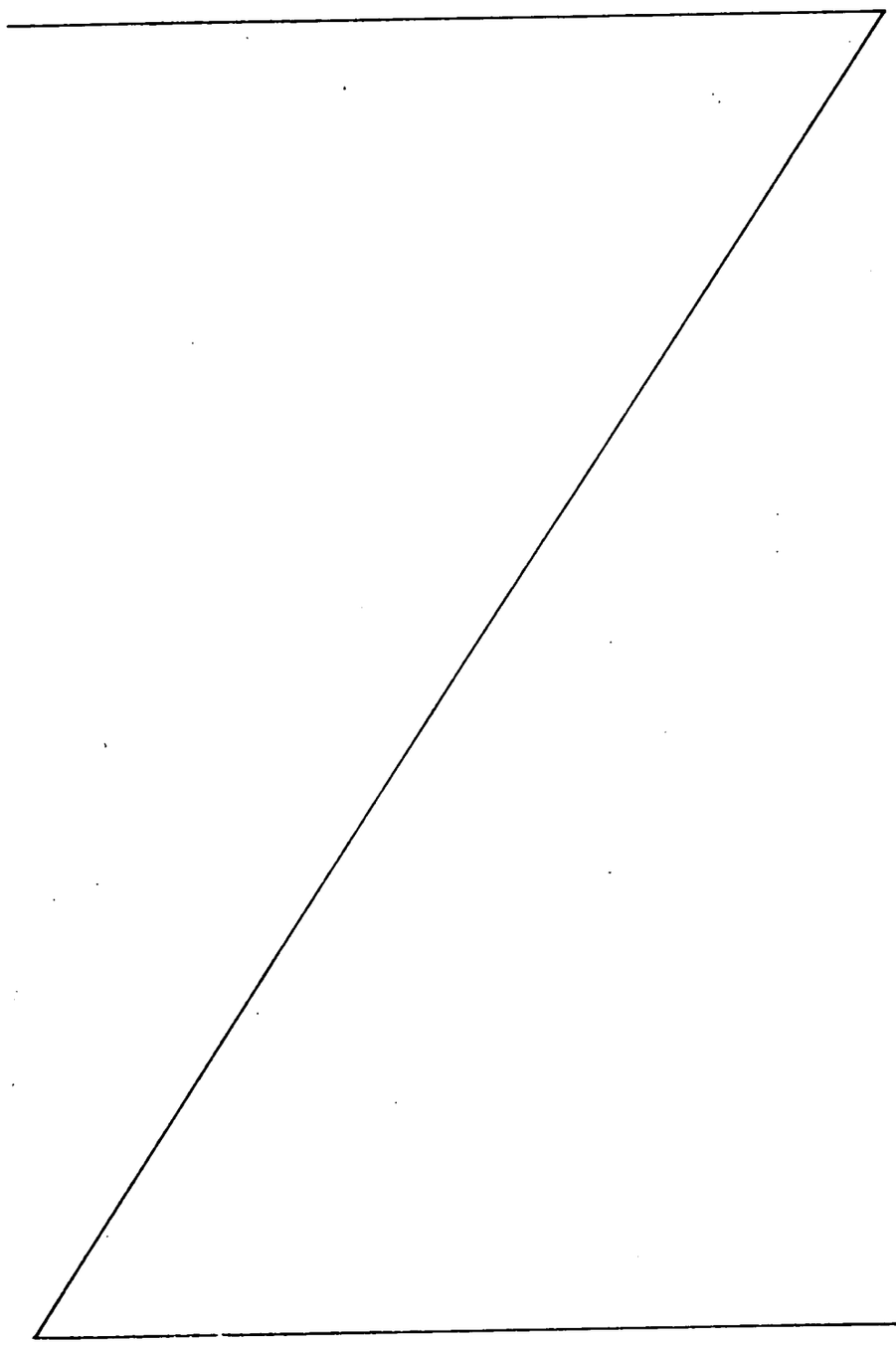
Si "la Société" juge que "l'office" est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que "la Société" en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de "l'office" toute décision que "l'office" peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et "l'office" par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

.../14

c) "l'office" s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.



.../15

SIGNEE A Montréal CE 14 ième JOUR

DE octobre 1987

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 8e JOUR

DE janvier 1988

[redacted]

SIGNEE A Québec CE 23ème JOUR

DE août 1988

[redacted]

Résolution A-2870

ASSEMBLEE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 27 octobre 1987, au bureau de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 152, rue Notre-Dame est, quatrième étage, à 9:15 heures.

Selon le rapport du directeur du Service de la location en date du 14 octobre 1987,

Il est proposé par monsieur Arnold Moore
appuyé par monsieur Yves Tétreault
et RESOLU

a) d'approuver une convention, dont les termes seront substantiellement conformes à ceux déposés devant la présente assemblée, entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal, établissant les modalités d'un programme de supplément au loyer sur le marché privé pour cent trente (130) logements et possiblement cent cinquante (150) logements supplémentaires situés à Montréal, et appartenant à des propriétaires privés, par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent à payer à l'Office municipal, respectivement 90% et 10% du supplément au loyer;

b) d'approuver une convention, dont les termes seront substantiellement conformes à ceux déposés devant la présente assemblée, entre l'Office municipal d'habitation de Montréal et les propriétaires du marché privé, par laquelle l'Office municipal, dans le cadre du programme de supplément au loyer mentionné au paragraphe a) s'engage à payer à ces propriétaires le supplément au loyer tel que défini à ladite convention;

c) d'autoriser messieurs Normand Daoust et Robert Mainville à signer lesdites conventions pour et au nom de l'Office.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Pierre Verschelden
Secrétaire

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal

Assemblée du 28 octobre 1987
Séance (s) tenue (s) le (s) 29 octobre 1987

Numéro de la résolution 87 06584

L'article 17.32 de l'ordre du jour est lu. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des documents y relatifs:

ATTENDU QUE le Société d'habitation du Québec désire réaliser un programme de supplément au loyer (marché privé) dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE la Ville de Montréal doit s'engager à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation du programme de supplément au loyer de la Société, en vertu de l'article 47b du règlement sur l'habitation;

ATTENDU QUE l'Office municipal d'habitation de Montréal accepte d'administrer ce programme pour le compte de la Société et demande, à cet effet, que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et par la Ville pour défrayer les déficits d'exploitation de ce programme;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 44 de son règlement sur l'habitation concernant le supplément au loyer, la Société et tout organisme qui administre un programme de supplément au loyer, réalisé en vertu de la Loi de la Société, doivent conclure une convention de gestion partielle ou totale dudit programme, le Comité exécutif recommande, conformément au rapport du directeur général de l'Office municipal de l'habitation de Montréal:

1.- d'approuver l'entente ci-jointe dont les termes en seront substantiellement les mêmes et par laquelle la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal, conviennent de réaliser un programme de supplément au loyer pour des logements, situés à Montréal, prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de 10% du coût de ce programme, la durée de cette entente étant d'une période de cinq ans, renouvelable au gré des parties pour une période maximale de 35 ans;

2.- d'autoriser le secrétaire général, ou le greffier sous l'autorité du secrétaire général, à signer ce projet d'entente au nom de la Ville.

HG 0677517

[redacted]

[redacted]

Montréal, le 19 octobre 1987.

GT/cd

Sec. gén. 1
Vér. 1
Compt. 6
D. des F. 10
OMHM 2
Avocats 2
Greffier & doss.

.../2

Proposé par le conseiller Bennett,
Appuyé par le conseiller Rotrand,

De reconsidérer l'article 17.32 de l'ordre du jour.

Cette motion est mise aux voix et est adoptée à l'unanimité.

L'article 17.32 de l'ordre du jour est lu. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des documents y relatifs:

ATTENDU QUE le Société d'habitation du Québec désire réaliser un programme de supplément au loyer (marché privé) dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE la Ville de Montréal doit s'engager à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation du programme de supplément au loyer de la Société, en vertu de l'article 47b du règlement sur l'habitation;

ATTENDU QUE l'Office municipal d'habitation de Montréal accepte d'administrer ce programme pour le compte de la Société et demande, à cet effet, que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et par la Ville pour défrayer les déficits d'exploitation de ce programme;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 44 de son règlement sur l'habitation concernant le supplément au loyer, la Société et tout organisme qui administre un programme de supplément au loyer, réalisé en vertu de la Loi de la Société, doivent conclure une convention de gestion partielle ou totale dudit programme, le Comité exécutif recommande, conformément au rapport du directeur général de l'Office municipal de l'habitation de Montréal:

1.- d'approuver l'entente ci-jointe dont les termes en seront substantiellement les mêmes et par laquelle la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal, conviennent de réaliser un programme de supplément au loyer pour des logements, situés à Montréal, prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de 10% du coût de ce programme, la durée de cette entente étant d'une période de cinq ans, renouvelable au gré des parties pour une période maximale de 35 ans;

2.- d'autoriser le secrétaire général, ou le greffier sous l'autorité du secrétaire général, à signer ce projet d'entente au nom de la Ville.

HG 0677517

[redacted]

Greffier de la Ville Président

Montréal, le 19 octobre 1987.

GT/cd

Proposé par le conseiller Gardiner,
Appuyé par le conseiller Fainstat,

D'adopter ce rapport.

Un débat s'engage et cette motion est mise aux voix. Elle est adoptée à l'unanimité.

[redacted]

Maurice Brunet

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Monsieur Guy Pelletier , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution # 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Ville d'Anjou , corps politique dûment constitué, ici représentée par Richard Quirion, maire et par Robert Ménard, greffier, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 18 février 19 97 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Daniel Bolduc, président et par Léonce Tremblay, trésorier , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 8 janvier 19 97 , portant le numéro OMHA-97-09 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 18 février 1997 , a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

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

.../3

b) Conjoint:

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

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

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

e) Loyer complet:

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

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

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

j) Ménage dans le besoin:

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

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

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

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

k) Règlement:

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

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er janvier 1997 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A VILLE D'ANJOU

CE 21e JOUR DE FEVRIER 19 97

[redacted]

"L'OFFICE"

SIGNE A Ville d'Anjou

CE 20e JOUR DE janvier 19 97.

[redacted]

"LA SOCIETE"

[redacted]

[redacted]

Office
municipal
d'habitation
de Ville d'Anjou

7025, Rondeau
Anjou, Québec
H1K 4Z1
351-2153

EXTRAIT des minutes de l'assemblée régulière du conseil d'administration de l'Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou, tenue le 8 janvier 1997, à 20:00 heures, à la salle du Conseil au numéro 7025 avenue Rondeau, Anjou.

RÉSOLUTION OMHA-97-09

Renouvellement de l'entente de gestion - Programme du Supplément au loyer

Il est proposé par Jacques Groulx;
appuyé par Dolorès Gaudreau;
et unanimement résolu:

«D'autoriser le renouvellement de l'entente de gestion entre la Société d'habitation du Québec, la Ville d'Anjou et l'Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou et ce pour une période de cinq (5) ans à compter du 1er janvier 1997».

Le président et le trésorier sont autorisés à signer cette entente qui doit également être soumise à l'approbation de la municipalité d'Anjou.

ADOPTÉE

Certifiée vraie copie

[redacted]

secrétaire

Ville d'Anjou
Bureau du greffier

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du Conseil de la Ville d'Anjou tenue le 18 février 1997.

RESOLUTION 97-67 - Approuver la reconduction d'une entente, objet: Programme de supplément au loyer, O.M.H.A.

Il est proposé par le conseiller Sylvia Deshaies
appuyé par le conseiller Andrée Hénault
et unanimement résolu:

D'approuver la reconduction, pour une période de cinq (5) ans, de l'entente entre la Société d'habitation du Québec, Ville d'Anjou et l'Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou, relativement au Programme de supplément au loyer;

Que le maire et le greffier soient autorisés à signer ladite entente, pour et au nom de Ville d'Anjou.

ADOPTEE

[redacted]

N/inf. 899-0025-B

PROGRAMMATION 1992 899-06-65180-2001

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par André Bourgault, dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 88-087 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Ville d'Anjou, corps politique dûment constitué, ici représentée par M. Richard Quirion, maire, et par M. Robert Ménard, greffier, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du (Rés.92-290) 7 juillet 1992 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par monsieur Claude F. Beaucage et par madame Jocelyne Martin, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 10 juin 1992, portant le numéro OMHA-92-41 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 7 juillet 1992, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. <u>DEFINITIONS</u>

a) <u>Client admissible</u>:

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

.../3

b) Conjoint:

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

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

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

e) Loyer complet:

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

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

Coût déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

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

j) Ménage dans le besoin:

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

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

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

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

k) Règlement:

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

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er juillet 19 92, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coOt additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Ville D'Anjou

CE 27e JOUR DE Juillet 1992.

[redacted]

Robert Ménard, greffier Michel Landry

"L'OFFICE"

SIGNE A Anjou

CE 25e JOUR DE Juin 1992

[redacted]

Témoin

Représentant

Témoin

"LA SOCIETE"

SIGNE A Québec

CE 20e JOUR DE Août 1992

[redacted]

[redacted]

Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou

7025, Rondeau
Anjou, Québec
H1K 4Z1
351-2153

EXTRAIT des minutes de l'assemblée régulière du Conseil d'administration de l'Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou, tenue le 10 JUIN 1992, à 19:30 heures, à la salle du Conseil au numéro 7025 avenue Rondeau, Anjou.

RESOLUTION OMHA-92-41

Convention d'exploitation - Supplément au loyer - programmation 1992

CONSIDERANT la lettre du ministre Claude Ryan confirmant que la Société d'habitation du Québec a été autorisée à faire bénéficier 10 familles et 20 personnes seules à faible revenu dans la municipalité d'Anjou du Programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé.

CONSIDERANT la lettre de monsieur Serge Gosselin, directeur-général de Ville d'Anjou, demandant de signer les trois (3) exemplaires de l'Entente-Cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale - Programme de supplément au loyer pour cette nouvelle programmation.

Il est proposé par Daniel Bolduc
appuyé par Berthe Leblanc
et unanimement résolu:

"D'autoriser monsieur Claude F. Beaucage, président et madame Jocelyne Martin, directrice, à signer pour et au nom de l'Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou ladite entente".

ADOPTEE

Certifiée vraie copie

[redacted]

secrétaire

Ville d'Anjou
Bureau du greffier

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du Conseil de la Ville d'Anjou tenue le 7 juillet 1992.

RESOLUTION 92-290 - Approuver une entente, objet: Programme de supplément au loyer, O.M.H.A.

Il est proposé par le conseiller Michel Simard
appuyé par le conseiller Jacqueline Gagnon Hébert
et unanimement résolu:

D'approuver l'entente à intervenir entre la Société d'habitation du Québec, Ville d'Anjou et l'Office municipal d'habitation de Ville d'Anjou, relativement au Programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé;

Que le maire et le greffier soient autorisés à signer ladite entente, pour et au nom de Ville d'Anjou.

ADOPTEE

Copie authentique

[redacted]

Greffier

899-0030-C

PROGRAMMATION 1992 899-06-65340-3001

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par André Bourgault , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 88-087 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Ville de LaSalle , corps politique dûment constitué, ici représentée par Michel Leduc, Maire et par Nicole Herby, greffière, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 22 juin 1992 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de LaSalle , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Jean-Guy Desrochers et par Françoise Cousineau , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 10 juillet 1992 , portant le numéro 92-OM-218 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 14 septembre 19 92, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

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

.../3

i) Ménage:

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

j) Ménage dans le besoin:

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

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

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

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

k) Règlement:

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

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

b) Conjoint:

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

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

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

e) Loyer complet:

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

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er janvier 19 92 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A LaSalle

CE 30 JOUR DE juin 1992

[redacted]

Représentant(e) Témoin

"L'OFFICE"

SIGNE A LaSalle

CE 7 JOUR DE août 1992.

[redacted]

"LA SOCIETE"

SIGNE A Quebec

CE 1 JOUR DE octobre [redacted]

[redacted]

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Monsieur Guy Pelletier, dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de LaSalle, corps politique dûment constitué, ici représentée par Michel Leduc, Maire et par Nicole Herby, greffière, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 26 octobre 1993 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de LaSalle, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Jean-Guy Desrochers, président et par Françoise Cousineau, directrice, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 29 septembre 1993, portant le numéro 93-OM-377 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

[redacted]

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 8 novembre 1993, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. <u>DEFINITIONS</u>

a) <u>Client admissible</u>:

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

b) Conjoint:

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

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

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

e) Loyer complet:

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

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

Coût déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

[redacted]

i) Ménage:

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

j) Ménage dans le besoin:

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

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

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

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

k) Règlement:

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

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

[redacted]

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er octobre 19 93 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

[redacted]

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

[redacted]7

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

./8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

[redacted]

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

./10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

[redacted]3

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

[redacted]4

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

[redacted]5

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Lasalle

CE 27e JOUR DE octobre 1993

[redacted]

"L'OFFICE"

SIGNE A La Salle

CE 13e JOUR DE Octobre 1993

[redacted]

"LA SOCIETE"

SIGNE A MONTREAL

CE 15e JOUR DE DECEMBRE 19 93

[redacted]

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par **Monsieur Guy Pelletier**, dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution **93-060** adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Ville de LaSalle, corps politique dûment constitué, ici représentée par Michel Leduc, m.d., maire et par Nicole Herby, greffière, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 22 novembre 1993 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de LaSalle, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Jean-Guy Desrochers, président et par Françoise Cousineau, directeur, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 2 novembre 1993, portant le numéro 93-OM-389 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada

Québec

[redacted]

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 22 novembre 19 93, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

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

../3

b) Conjoint:

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

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

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

e) Loyer complet:

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

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

[redacted]

.../4

i) Ménage:

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

j) Ménage dans le besoin:

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

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

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

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

k) Règlement:

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

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

[redacted]/5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er janvier 1994 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

../7

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

[redacted]9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

[redacted]14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

[redacted]5

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

[redacted]6

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A LaSalle

23ème novembre 93

[redacted]

"L'OFFICE"

SIGNE A La Salle

CE 2e JOUR DE Novembre 1993

[redacted]

"LA SOCIETE"

SIGNE A MONTREAL

CE 15 JOUR DE Decembre 1993

[redacted]

SHQ

PROGRAMMATION 1993 899-0030-D

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Sélim Massouh , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution #97-067 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de LaSalle , corps politique dûment constitué, ici représentée par Michel Leduc Maire et par Chantal Gagnon, greffière adj. dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 12 avril 1999 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de LaSalle , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Jean-Pierre Paiement, président et par Cathy Bélanger, directrice générale dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 17 février 19 99, portant le numéro 99-02-16 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

93

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 12 avril 1999, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

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

.../3

b) Conjoint:

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

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

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

e) Loyer complet:

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

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

Coût déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

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

j) Ménage dans le besoin:

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

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

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

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

k) Règlement:

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

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er janvier 1999, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A LaSalle

CE 14e JOUR DE avril 1999.

[redacted]

Représentant Témoin

"L'OFFICE"

SIGNE A LASALLE

CE 4e JOUR DE MARS 1999.

[redacted]

Représentant Témoin

"LA SOCIETE"

SIGNE A Montréal

CE 3e JOUR DE MAI 1999

[redacted]

Office municipal
d'habitation
de LaSalle

EXTRAIT

du procès-verbal d'une Assemblée du Conseil d'administration

de l'Office municipal d'habitation de LaSalle

tenue le **17 février 1999**

Programme de supplément au loyer, renouvellement des ententes de gestion entre la Société, la Municipalité et l'Office Municipal.

CONSIDÉRANT que la Société d'habitation du Québec accepte de renouveler pour une période de cinq (5) ans les ententes de gestion du programme de supplément au loyer, programmations 1988 et 1993.

CONSIDÉRANT l'adhésion de la Municipalité de LaSalle au programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé de la Société d'habitation du Québec, programmation 1988 et 1993.

Résolution 99-02-16

PROPOSÉ PAR: Me Demontigny

APPUYÉ PAR: M. Magoon

ET UNANIMEMENT RÉSOLU: -

QUE l'Office municipal d'habitation de LaSalle accepte de signer les renouvellements d'ententes de gestion intervenant entre la Société d'habitation du Québec, la Municipalité de LaSalle et l'Office municipal d'habitation de LaSalle.

QUE l'Office municipal d'habitation de LaSalle accepte de signer les renouvellements d'ententes de gestion entre les propriétaires et l'Office municipal d'habitation de LaSalle.

...2

Office municipal
d'habitation
de LaSalle

EXTRAIT

du procès-verbal d'une Assemblée du Conseil d'administration

de l'Office municipal d'habitation de LaSalle

tenue le **17 février 1999**

QUE M. Jean-Pierre Paiement, président et Mme Cathy Bélanger, directrice générale, soient autorisés à signer, pour et au nom de l'Office municipal d'habitation de LaSalle, les renouvellements d'ententes intervenant entre la Société d'habitation du Québec, la Municipalité de LaSalle et l'Office municipal d'habitation de LaSalle ainsi que les ententes de gestion Organisme-propriétaires et ce pour les programmations 1988 et 1993.

Jean-Pierre Paiement
PRÉSIDENT

COPIE CONFORME

[redacted]

Cathy Bélanger
SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

Secrétaire-Trésorier

EXTRAIT

du procès-verbal d'une séance du conseil de la Ville de LaSalle, tenue le 12 avril 1999

ville de LaSalle

99-283
Société d'habitation du Québec
renouvellement des ententes

CONSIDÉRANT que la Société d'habitation du Québec accepte de renouveler pour une période de cinq (5) ans les ententes de gestion du programme de supplément au loyer, programmations 1988 et 1993, il est

PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER : Ross Blackhurst
APPUYÉ PAR LE CONSEILLER : Pierre Lussier
ET RÉSOLU :

QUE le conseil municipal désigne le maire et la greffière, ou en cas d'empêchement d'agir, le maire suppléant et la greffière adjointe, pour signer au nom de la Ville de LaSalle, les renouvellements d'ententes de gestion à intervenir entre la Société d'habitation du Québec, la Ville de LaSalle et l'Office municipal d'habitation de LaSalle.

De plus, que la Ville de LaSalle autorise l'Office municipal d'habitation de LaSalle à gérer le Programme de supplément au loyer et s'engage à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et toute dépense additionnelle non acceptée par la Société d'habitation du Québec et inhérente au non-respect des susdites ententes par l'Office qui devra obtenir une autorisation préalable de la municipalité avant d'être effectuée.

ADOPTÉ à l'unanimité

(signature) Michel Leduc, m.d.
Maire

COPIE CONFORME

[redacted]

(signature) Marie-France Bissonnette
Greffière

c.c. SHQ
OMHL
M. Martel

SHQ

PROGRAMMATION 1988 899-0030-A

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Sélim Massouh , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution #97-067 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de LaSalle , corps politique dûment constitué, ici représentée par Michel Leduc maire et par Chantal Gagnon, greffière adj. dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 12 avril 1999 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de LaSalle , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Jean-Pierre Paiement, Président et par Cathy Bélanger, directrice générale dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 17 février 19 99, portant le numéro 99-02-16 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

88

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 12 avril 19 99 , a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

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

.../3

b) Conjoint:

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

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

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

e) Loyer complet:

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

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

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

j) Ménage dans le besoin:

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

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

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

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

k) Règlement:

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

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er octobre 19 98, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A LaSalle

CE 14e JOUR DE avril 1999.

[redacted]

"L'OFFICE"

SIGNE A LASALLE

CE 4e JOUR DE MARS 1999.

[redacted]

"LA SOCIETE"

SIGNE A Montréal

[redacted]

EXTRAIT

du procès-verbal d'une séance du conseil de la Ville de LaSalle, tenue le 12 avril 1999

99-283
Société d'habitation du Québec
renouvellement des ententes

ville de LaSalle

CONSIDÉRANT que la Société d'habitation du Québec accepte de renouveler pour une période de cinq (5) ans les ententes de gestion du programme de supplément au loyer, programmations 1988 et 1993; il est

PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER : Ross Blackhurst
APPUYÉ PAR LE CONSEILLER : Pierre Lussier
ET RÉSOLU :

QUE le conseil municipal désigne le maire et la greffière, ou en cas d'empêchement d'agir, le maire suppléant et la greffière adjointe, pour signer au nom de la Ville de LaSalle, les renouvellements d'ententes de gestion à intervenir entre la Société d'habitation du Québec, la Ville de LaSalle et l'Office municipal d'habitation de LaSalle.

De plus, que la Ville de LaSalle autorise l'Office municipal d'habitation de LaSalle à gérer le Programme de supplément au loyer et s'engage à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et toute dépense additionnelle non acceptée par la Société d'habitation du Québec et inhérente au non-respect des susdites ententes par l'Office qui devra obtenir une autorisation préalable de la municipalité avant d'être effectuée.

ADOPTÉ à l'unanimité

(signature) Michel Leduc, m.d.
Maire

COPIE CONFORME

[redacted]

(signature) Marie-France Bissonnette
Greffière

Greffière adj

c.c. SHQ
OMHL
M. Martel

Office municipal
d'habitation
de LaSalle

EXTRAIT

du procès-verbal d'une Assemblée du Conseil d'administration

de l'Office municipal d'habitation de LaSalle

tenue le **17 février 1999**

Programme de supplément au loyer, renouvellement des ententes de gestion entre la Société, la Municipalité et l'Office Municipal.

CONSIDÉRANT que la Société d'habitation du Québec accepte de renouveler pour une période de cinq (5) ans les ententes de gestion du programme de supplément au loyer, programmations 1988 et 1993.

CONSIDÉRANT l'adhésion de la Municipalité de LaSalle au programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé de la Société d'habitation du Québec, programmation 1988 et 1993.

Résolution 99-02-16

PROPOSÉ PAR: Me Demontigny

APPUYÉ PAR: M. Magoon

ET UNANIMEMENT RÉSOLU: -

QUE l'Office municipal d'habitation de LaSalle accepte de signer les renouvellements d'ententes de gestion intervenant entre la Société d'habitation du Québec, la Municipalité de LaSalle et l'Office municipal d'habitation de LaSalle.

QUE l'Office municipal d'habitation de LaSalle accepte de signer les renouvellements d'ententes de gestion entre les propriétaires et l'Office municipal d'habitation de LaSalle.

...2

Office municipal
d'habitation
de LaSalle

EXTRAIT

du procès-verbal d'une Assemblée du Conseil d'administration

de l'Office municipal d'habitation de LaSalle

tenue le **17 février 1999**

QUE M. Jean-Pierre Paiement, président et Mme Cathy Bélanger, directrice générale, soient autorisés à signer, pour et au nom de l'Office municipal d'habitation de LaSalle, les renouvellements d'ententes intervenant entre la Société d'habitation du Québec, la Municipalité de LaSalle et l'Office municipal d'habitation de LaSalle ainsi que les ententes de gestion Organisme-propriétaires et ce pour les programmations 1988 et 1993.

Jean-Pierre Paiement
PRÉSIDENT

COPIE CONFORME

[redacted]

Cathy Bélanger
SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

Secrétaire-Trésorier

2

Prog. 1992

SHA.

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Monsieur Guy Pelletier , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution #93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Ville de LaSalle , corps politique dûment constitué, ici représentée par Michel Leduc, maire et par Nicole Herby, greffière , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 14 juillet 1997 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de LaSalle , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Jean-Pierre Paiement, prés. et par Cathy Bélanger, dir. générale , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 21 janvier 1997 , portant le numéro 97-01-10 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

REÇU
13 JAN 1997

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 14 septembre 1992 , a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

14 septembre 92
5 ans.

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

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

.../3

b) Conjoint:

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

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

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

e) Loyer complet:

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

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

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

j) Ménage dans le besoin:

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

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

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

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

k) Règlement:

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

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er janvier 1997, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Lasalle

CE 18 JOUR DE juillet 1997

[redacted]

Représentant Témoin

"L'OFFICE"

SIGNE A Lasalle

CE 4e JOUR DE juillet 1997

[redacted]

"LA SOCIETE"

SIGNE A Montréal

CE 22 JOUR DE Août 1997

[redacted]

Office Municipal
d'Habitation
de LaSalle

EXTRAIT

du procès-verbal d'une Assemblée du Conseil d'Administration

de l'Office Municipal d'Habitation de LaSalle

tenue le 21 janvier 1997

Programme de supplément au loyer, renouvellement d'ententes de gestion entre la Société, la Municipalité et l'Office

CONSIDÉRANT que la Société d'habitation du Québec accepte de renouveler pour une période de cinq (5) ans les ententes de gestion du programme de supplément au loyer, programmations 1989 et 1992.

CONSIDÉRANT l'adhésion de la Municipalité de LaSalle au programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé de la Société d'habitation du Québec, programmation 1989 et 1992.

Résolution 97-01-10

PROPOSÉ PAR: M. Lussier

APPUYÉ PAR: Me Demontigny

ET UNANIMEMENT RÉSOLU: -

QUE l'Office municipal d'habitation de LaSalle accepte de signer les renouvellements d'ententes de gestion intervenant entre la Société d'habitation du Québec, la Municipalité de LaSalle et l'Office municipal d'habitation de LaSalle.

QUE l'Office municipal d'habitation de LaSalle accepte de signer les renouvellements d'ententes de gestion intervenant entre les propriétaires et l'Office municipal d'habitation de LaSalle.

...2

Office Municipal
d'Habitation
de LaSalle

EXTRAIT

du procès-verbal d'une Assemblée du Conseil d'Administration

de l'Office Municipal d'Habitation de LaSalle
tenue le 21 janvier 1997

QUE M. Jean-Pierre Paiement, président; et Mme Cathy Bélanger, directrice générale, soient autorisés à signer, pour et au nom de l'Office municipal d'habitation de LaSalle, les renouvellements d'ententes intervenant entre la Société d'habitation du Québec, la Municipalité de LaSalle et l'Office municipal d'habitation de LaSalle ainsi que les ententes de gestion Organisme-propriétaire et ce pour les programmations 1989 et 1992.

Jean-Pierre Paiement
PRÉSIDENT

COPIE CONFORME

[redacted]

Cathy Bélanger
SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

Secrétaire-Trésorier

EXTRAIT

Du procès-verbal d'une Séance du Conseil de Ville de LaSalle, tenue le 14 juillet 1997

97-810
Ententes de gestion
programme de supplément au loyer
Société d'habitation du Québec

ville de LaSalle

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec accepte de renouveler pour une période de cinq ans les ententes de gestion du programme de supplément au loyer, programmations 1989 et 1992, il est

PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER: Pierre Lussier
APPUYÉ PAR LE CONSEILLER: Frank Talarico
ET RÉSOLU:

D'autoriser le maire Michel Leduc et la greffière, ou en cas d'empêchement d'agir, le maire suppléant et la greffière adjointe, à signer pour et au nom de la Ville les renouvellements d'ententes de gestions à intervenir entre la Société d'habitation du Québec, la Ville de LaSalle et l'Office municipal d'habitation de LaSalle.

La Ville de LaSalle autorise par ces ententes l'Office municipal d'habitation de LaSalle à gérer le programme de supplément au loyer et s'engage à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et toute dépense additionnelle non acceptée par la société d'habitation du Québec et inhérente au non-respect des susdites ententes par l'Office qui devra obtenir une autorisation préalable de la municipalité avant d'être effectuée.

ADOPTÉ à l'unanimité

(signature) Michel Leduc, m.d.
Maire

[redacted]

(signature) Nicole Herby
Greffière

c.c. Société d'habitation du Québec
Office municpal d'habitation de LaSalle
M. Martel
dossier contrat

papier recyclé

Prog. 1989

SH 9.

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Monsieur Guy Pelletier , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution # 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Ville de LaSalle , corps politique dûment constitué, ici représentée par Michel Leduc, maire et par Nicole Herby, greffière , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 14 juillet 1997 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de LaSalle , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Jean-Pierre Paiement, prés. et par Cathy Bélanger, dir. générale , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 21 janvier 1997 , portant le numéro 97-01-10 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

13 JAN 1997

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 9 mai 1994 , a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

9 mai 1994
entente de 3 ans

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

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

.../3

b) Conjoint:

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

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

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

e) Loyer complet:

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

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

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

j) Ménage dans le besoin:

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

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

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

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

k) Règlement:

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

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 12 juin 19 97, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Lasalle

[redacted]

"L'OFFICE"

SIGNE A LaSalle

CE 4e JOUR DE juillet 1997.

[redacted]

"LA SOCIETE"

SIGNE A Montréal

CE 22 JOUR DE juillet 1997

[redacted]

Office Municipal
d'Habitation
de LaSalle

EXTRAIT

du procès-verbal d'une Assemblée du Conseil d'Administration

de l'Office Municipal d'Habitation de LaSalle

tenue le 21 janvier 1997

Programme de supplément au loyer, renouvellement d'ententes de gestion entre la Société, la Municipalité et l'Office

CONSIDÉRANT que la Société d'habitation du Québec accepte de renouveler pour une période de cinq (5) ans les ententes de gestion du programme de supplément au loyer, programmations 1989 et 1992.

CONSIDÉRANT l'adhésion de la Municipalité de LaSalle au programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé de la Société d'habitation du Québec, programmation 1989 et 1992.

Résolution 97-01-10

PROPOSÉ PAR: M. Lussier

APPUYÉ PAR: Me Demontigny

ET UNANIMEMENT RÉSOLU: -

QUE l'Office municipal d'habitation de LaSalle accepte de signer les renouvellements d'ententes de gestion intervenant entre la Société d'habitation du Québec, la Municipalité de LaSalle et l'Office municipal d'habitation de LaSalle.

QUE l'Office municipal d'habitation de LaSalle accepte de signer les renouvellements d'ententes de gestion intervenant entre les propriétaires et l'Office municipal d'habitation de LaSalle.

...2

Office Municipal
d'Habitation
de LaSalle

EXTRAIT

du procès-verbal d'une Assemblée du Conseil d'Administration

de l'Office Municipal d'Habitation de LaSalle
tenue le 21 janvier 1997

QUE M. Jean-Pierre Paiement, président; et Mme Cathy Bélanger, directrice générale, soient autorisés à signer, pour et au nom de l'Office municipal d'habitation de LaSalle, les renouvellements d'ententes intervenant entre la Société d'habitation du Québec, la Municipalité de LaSalle et l'Office municipal d'habitation de LaSalle ainsi que les ententes de gestion Organisme-propriétaire et ce pour les programmations 1989 et 1992.

Jean-Pierre Paiement
PRÉSIDENT

COPIE CONFORME

[redacted]

Cathy Bélanger
SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

Secrétaire-Trésorier

EXTRAIT

Du procès-verbal d'une Séance du Conseil de Ville de LaSalle, tenue le 14 juillet 1997

97-810
Ententes de gestion
programme de supplément au loyer
Société d'habitation du Québec

ville de LaSalle

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec accepte de renouveler pour une période de cinq ans les ententes de gestion du programme de supplément au loyer, programmations 1989 et 1992, il est

PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER: Pierre Lussier
APPUYÉ PAR LE CONSEILLER: Frank Talarico
ET RÉSOLU:

D'autoriser le maire Michel Leduc et la greffière, ou en cas d'empêchement d'agir, le maire suppléant et la greffière adjointe, à signer pour et au nom de la Ville les renouvellements d'ententes de gestions à intervenir entre la Société d'habitation du Québec, la Ville de LaSalle et l'Office municipal d'habitation de LaSalle.

La Ville de LaSalle autorise par ces ententes l'Office municipal d'habitation de LaSalle à gérer le programme de supplément au loyer et s'engage à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et toute dépense additionnelle non acceptée par la société d'habitation du Québec et inhérente au non-respect des susdites ententes par l'Office qui devra obtenir une autorisation préalable de la municipalité avant d'être effectuée.

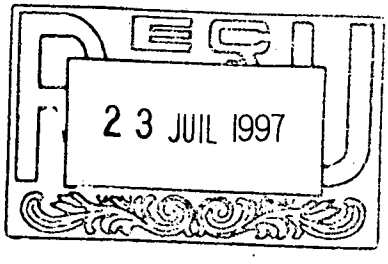
ADOPTÉ à l'unanimité

(signature) Michel Leduc, m.d.
Maire

COPIE CONFORME

(signature) Nicole Herby
Greffière

c.c. Société d'habitation du Québec
Office municpal d'habitation de LaSalle
M. Martel
dossier contrat



papier recyclé

S'Hz

Programmation 1995

Société d'habitation du Québec

206-66040-29

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC
ENTRÉE LE
97 MAR 10 1001

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

DANS LE CADRE DU PROGRAMME ACHAT-RÉNOVATION

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Monsieur Guy Pelletier , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution # 93-060 adoptée à une assemblée régulière de la dite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIÉTÉ"

ET: La corporation municipale de la Ville de LaSalle , corps politique dûment constitué, ici représentée par Michel Leduc, Maire et par Nicole Herby, greffière dûment autorisé(es)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 24 février 1997 19 Et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITÉ"

ET: L'Office municipal d'habitation de LaSalle , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ici représenté par Jean-Pierre Paiement et par Cathy Bélanger , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 06 novembre 1996, portant le numéro 96-11-08 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

REÇU
28 FEVR 1997

- ATTENDU QUE la Société et la Municipalité désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société et la Municipalité peuvent verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la municipalité, par une résolution datée du 27 novembre 19 95, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer dans le cadre du Programme d'achat-rénovation et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10 %) du coût dudit "Programme".

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

«Logement désigné»

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-organisme.

«Loyer payé»

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

«Loyer reconnu»

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

«Loyer économique»

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

«Accord d'exploitation»

Accord d'exploitation signé entre la Société d'habitation du Québec et un organisme dans le cadre du Programme d'achat-rénovation.

«Supplément au loyer»

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

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer (achat-rénovation). L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. LOGEMENTS VISÉS

La présente entente couvre les logements mentionnés dans un «accord d'exploitation».

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

.../4

lorsque des occupants des unités additionnelles à ce niveau déménagent.

À l'intérieur des minim[redacted]es maximums, et sous réserve de l'article 8 B) de l'enter[redacted]-organisme, c'est l'organisme qui décide du nombre de «lo[redacted]

4. DUREE DE L'ENTENT[redacted]

Sous réserve de l'article 10, la présente entente est d'une durée de cinq (5) ans à compter du 1er mars 1997. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un organisme pour un "logement désigné".

5. SÉLECTION DES "LOCATAIRES"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément à l'article 5.1 de l'entente office-organisme du Programme de supplément au loyer dans le cadre du Programme d'achat-rénovation.

6. RÈGLES DIVERSES

6.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et est fonction des revenus du ménage qui l'habite.

6.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* en vigueur.

7. ENGAGEMENTS DES PARTIES

7.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office versera le "loyer reconnu" pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 8 B) de l'entente office-organisme, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

7.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, l'organisme fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

7.3 Disponibilité

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

7.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-organisme prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-organisme, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part de l'organisme dans l'acceptation du choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera à l'organisme le "loyer reconnu" pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si l'organisme néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

.../7

7.5 Entente office-organisme

Toute entente office-organisme doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

7.6 Renouvellement de l'entente office-organisme

Aucun renouvellement n'est prévu à l'article 3 de l'entente office-organisme.

7.7 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer au bail" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

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

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

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

L'Office doit aviser l'organisme, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis de l'organisme, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

7.8 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours à l'organisme. En guise de dédommagement, l'Office versera à l'organisme trois (3) mois de "loyer reconnu".

.../8

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement de l'organisme. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 7.9 de la présente entente.

Cette annulation ne devra toutefois pas avoir pour effet de réduire le nombre de "logements désignés" sous le seuil minimum identifié à l'"accord d'exploitation" de l'entente office-organisme.

7.9 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve de l'article 7.8 de la présente entente, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et de transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

Le transfert de la désignation d'un logement doit s'effectuer à l'intérieur du Programme d'achat-rénovation, sans pour autant dépasser le "nombre d'unités de Supplément au loyer à atteindre" mentionné dans l'Annexe de l'Accord d'exploitation "Société-organisme".

Dans le cas où la résolution actuelle de la municipalité ne couvre pas l'ajout de logements supplémentaires, il faut obtenir de celle-ci une nouvelle confirmation de sa participation financière audit programme.

8. RESPONSABILITÉS ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 13 de la présente.

8.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

8.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire founi par la Société (Annexe D);

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente dans un délai de trois (3) mois suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

8.4 Transfert des droits

L'Office doit s'assurer que l'organisme a obtenu l'accord écrit de la Société avant d'effectuer tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-organisme.

De plus, l'Office doit exiger de l'organisme que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-organisme, s'engage à respecter cette dernière.

9. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 5.2, 5.3, 5.4, 6.5, 6.6, 8 et 9 de l'entente office-organisme.

10. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA MUNICIPALITÉ

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10 %) du "supplément au loyer", conformément aux articles 5.2, 5.3, 5.4, 6.5, 6.6, 8 et 9 de l'entente office-organisme. Il est versé mensuellement et à l'avance.

11. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 9 et 10 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

12. VÉRIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

13. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

14. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

.../12

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

15. DÉFAUT DE LA MUNICIPALITÉ ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en

défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../14

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

DANS LE CADRE DU PROGRAMME D'ACHAT-RÉNOVATION

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITÉ"

SIGNÉ À La Salle

[redacted]

"L'OFFICE"

SIGNÉ À LaSalle

[redacted]

"LA SOCIÉTÉ"

SIGNÉ À Montréal

[redacted]

'97 MAR 10 10:01
SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC
MONTRÉAL

Office Municipal
d'Habitation
de LaSalle

EXTRAIT

du procès-verbal d'une Assemblée du Conseil d'Administration

de l'Office Municipal d'Habitation de LaSalle

tenue le 6 novembre 1996

Les membres du Conseil d'administration ont pris connaissance du document de réflexion, déposé par la directrice lors de l'assemblée tenue le 25 septembre 1996, pour le programme de supplément au loyer dans le cadre du programme d'achat-rénovation pour coopératives et osbl. Est déposé le document intitulé "Grandes lignes du programme" préparé et présenté par la directrice générale

CONSIDÉRANT le cadre particulier d'application du programme d'achat-rénovation.

CONSIDÉRANT les raisons d'être de ce programme.

CONSIDÉRANT que la Société d'habitation du Québec doit préalablement émettre les certificats de conformités pour les règlements obligatoires et facultatifs de l'organisme.

CONSIDÉRANT l'expertise de l'O.M.H. de LaSalle dans la gestion de logements sociaux.

CONSIDÉRANT qu'il est positif pour tous les intervenants que l'O.M.H. de LaSalle gère le volet "supplément au loyer".

Résolution 96-11-08

PROPOSÉ PAR: M. Lussier

APPUYÉ PAR : M. Magoon

ET UNANIMEMENT RÉSOLU: -

...2

Office Municipal
d'Habitation
de LaSalle

EXTRAIT

du procès-verbal d'une Assemblée du Conseil d'Administration

de l'Office Municipal d'Habitation de LaSalle

tenue le 6 novembre 1996

Que monsieur Jean-Pierre Paiement, président; et madame Cathy Bélanger, directrice générale, soient autorisés à signer pour et au nom de l'Office municipal d'habitation de LaSalle les deux ententes de gestions, soit avec la Société d'habitation du Québec et la municipalité et avec la COOP Francoeur.

[redacted]

PRÉSIDENT

COPIE CONFORME

[redacted]

Secrétaire-Trésorier

Cathy Bélanger
SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

EXTRAIT

Du procès-verbal d'une Séance du Conseil de Ville de LaSalle, tenue le 24 février 1997

97-181
Société d'habitation du Québec
programme de supplément au loyer

ATTENDU que le 27 novembre 1995 la Ville de LaSalle acceptait de participer financièrement au Programme achat-rénovation pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif et de défrayer 10% du coût des unités de Supplément au loyer en vertu des normes du programme, il est

PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER: Pierre Lussier
APPUYÉ PAR LA CONSEILLÈRE: Monique Vallée
ET RÉSOLU:

D'accepter l'entente à intervenir avec la Société d'habitation du Québec et l'Office municipal d'habitation de LaSalle concernant le Programme de supplément au loyer pour la Coop Francoeur couvrant un nombre maximal de neuf logements dans un immeuble qui en compte dix-neuf.

D'autoriser le maire et la greffière, ou en cas d'empêchement d'agir le maire suppléant et la greffière adjointe, à signer ladite entente.

ADOPTÉ à l'unanimité

(signature) Michel Leduc, m.d.
Maire

COPIE CONFORME

[redacted]

(signature) Nicole Herby
Greffière

c.c. Société d'habitation du Québec
Office municipal d'habitation
G. Lemay

28 FEVR 1997

papier recyclé

'94 MAY 27 13:03

CMHC SCHL
Helping to house Canadians

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par **Monsieur Guy Pelletier**, dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de LaSalle, corps politique dûment constitué, ici représentée par Michel Leduc, Maire et par Nicole Herby, greffière, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 9 mai 1994 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de LaSalle, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Jean-Guy Desrochers, président et par Françoise Cousineau, directrice, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 1er mars 1994, portant le numéro 94-OM-451 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada

Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 9 mai 1994, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

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

.../3

b) Conjoint:

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

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

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

e) Loyer complet:

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

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

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

j) Ménage dans le besoin:

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

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

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

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

k) Règlement:

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

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de trois (3) an(s), débutant le 12 juin 1994 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

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

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

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

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

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

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A LaSalle

CE 12e JOUR DE mai 1994.

[redacted]

"L'OFFICE"

SIGNE A LaSalle

[redacted]

"LA SOCIETE"

SIGNE A MONTREAL

[redacted]

Office Municipal
d'Habitation
de LaSalle

EXTRAIT

du procès-verbal d'une Assemblée du Conseil d'Administration

de l'Office Municipal d'Habitation de LaSalle

tenue le 1er mars 1994

Considérant que la Société d'habitation du Québec accepte de renouveler pour une période de trois (3) ans l'entente de gestion du programme de supplément au loyer, programmation 1989, signée avec l'Office municipal d'habitation de LaSalle.

Résolution 94-OM-451

PROPOSE PAR: M. Tanguay

APPUYE PAR: Me Demontigny

ET UNANIMEMENT RESOLU:-

QUE l'Office municipal d'habitation de LaSalle accepte de signer le renouvellement de l'entente de gestion intervenant entre la Société d'habitation du Québec, la municipalité de LaSalle et l'Office municipal d'habitation de LaSalle.

QUE l'Office municipal d'habitation de LaSalle accepte de signer le renouvellement de l'entente de gestion intervenant entre le propriétaire et l'Office municipal d'habitation de LaSalle.

QUE M. Jean-Guy Desrochers, président et Mme Françoise Cousineau, directrice, soient autorisés à signer, pour et au nom de l'Office municipal d'habitation le renouvellement de l'entente de gestion et le renouvellement de l'entente Organisme-propriétaire.

Jean-Guy Desrochers
PRESIDENT

[redacted]

Françoise Cousineau
SECRETAIRE-TRESORIER

EXTRAIT

Du procès-verbal d'une Séance du Conseil de Ville de LaSalle, tenue le 9 mai 1994

94-536
Renouvellement entente
Programmation 1989

ville de LaSalle

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec accepte de renouveler pour une période de trois ans l'entente de gestion du programme de supplément au loyer, programmation 1989, signée avec l'Office Municipal d'Habitation de LaSalle et la Ville de LaSalle, il est

PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER: Roger Vaillancourt
APPUYÉ PAR LA CONSEILLÈRE: Danielle Parent
ET RÉSOLU:

D'autoriser le maire ou le maire suppléant et la greffière ou la greffière adjointe à signer pour et au nom de la Ville le renouvellement de l'entente de gestion du programme de supplément au loyer à intervenir entre la Société d'habitation du Québec, la Ville de LaSalle et l'Office Municipal d'Habitation de LaSalle.

De plus, que la Ville de LaSalle autorise l'Office Municipal d'Habitation de LaSalle à gérer le programme de supplément au loyer et s'engage à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et toute dépense additionnelle non acceptée par la Société d'habitation du Québec et inhérente au non-respect de la susdite entente par l'Office qui devra obtenir une autorisation préalable de la municipalité avant d'être effectuée.

ADOPTÉ à l'unanimité

(signature) Michel Leduc, m.d.
Maire

COPIE CONFORME

(signature) Nicole Herby
Greffière

c.c. OMHL
Société d'habitation du Québec
G. Lemay

papier recyclé

Programmation 1989 N/Réf.: 899-06A-65340-2001

Société canadienne d'hypothèques et de logement — Canada Mortgage and Housing Corporation — Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC

SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN QUATRE (4) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., Chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par et par André Bourgault, dûment autorisés(es) aux fins des présentes aux termes de la résolution 88-087 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Ville de LaSalle, corps politique dûment constitué, ici représentée par Michel Leduc, Maire et par Nicole Herby, Greffière respectivement et dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 26 juin 1989 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office Municipal d'Habitation de LaSalle

représenté(e) par Jean-Guy Desrochers, président et par Françoise Cousineau, directeur, dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 4 juillet 1989, portant le numéro 89-CM-93 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Canada — Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC sur l'habitation sociale qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, "la Société" au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE "la municipalité", par une résolution datée du 26 juin 1989 , a autorisé "l'office" à gérer le programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer 10% du coût dudit programme;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

a) "Client admissible":

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

b) "Conjoint":

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

.../3

c) "Logement désigné":

Logement qui sera mentionné à l'annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) "Logement spécial":

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

e) "Loyer complet":

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

f) "Loyer de base":

Concept dont un montant minimum est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par "la Société" de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) "Loyer payé":

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) "Loyer reconnu":

Coût déterminé de temps à autre par "la Société" comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée, avec et y compris les coûts d'entretien, et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unités de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

i) "Ménage":

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

.../4

j) "Ménage dans le besoin":

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

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

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

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

k) "Règlement":

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

l) "Revenu total":

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) "Supplément au loyer":

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

2. La gestion

"La Société" et "la municipalité" confient à "l'office" la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. "L'office" ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de "la Société" et de "la municipalité".

.../5

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de cinq (5) ans, débutant le 12 juin 1989, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que "l'office" aura des liens contractuels avec un "propriétaire" d'un "logement désigné".

4. Sélection des "ménages dans le besoin"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par "l'office" conformément aux règles utilisées par celui-ci pour le programme d'habitations à loyer modique. Seul un "client admissible" sera choisi pour occuper un "logement désigné".

"L'office" offrira en location les logements sélectionnés aux "ménages dans le besoin" résidant dans "la municipalité", selon l'ordre de priorité établi sur la liste d'attente de "l'office".

5. Part du "ménage dans le besoin"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. Sélection des immeubles

La sélection des immeubles sera faite par "l'office" en liaison avec "la Société" à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par "la Société". Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le coût moyen des logements en location dans "la municipalité" établi conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont copie est jointe en annexe.

.../6

7. Règles diverses

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

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

7.2 Densité d'occupation

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

a) un logement studio est normalement réservé à une personne seule;

b) une première chambre à coucher est réservée au chef de "ménage" seul ou avec "conjoint;

c) une chambre à coucher supplémentaire est réservée pour une personne handicapée, le cas échéant;

d) chaque chambre à coucher supplémentaire ne peut être occupée par moins d'une personne ni par plus de deux (2) personnes.

8. Engagement des parties

8.1 Vacances

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, "l'office" doit en avertir "la Société" dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. "L'office" versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé" selon le moindre de ces deux montants pour une période de trois (3) mois, suivant le mois où survient la vacance. "L'office" s'engage à combler cette vacance dans un délai maximum de trois (3) mois suivant le mois où survient la vacance.

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'annexe A de l'entente office-propriétaire, "le propriétaire" sera alors tenu de remettre par écrit à "l'office" un préavis de

.../7

disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour "l'office" de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

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

8.3 Disponibilité

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

8.4 Logement inoccupé

"L'office" paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement, dans le cas où un "logement désigné" ne se trouve pas occupé à la date d'entrée en vigueur de l'entente office- propriétaire où à la date convenue de disponibilité du logement, selon la plus éloignée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du "propriétaire" dans le choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

"L'office" paiera au "propriétaire" le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, du logement inoccupé, à compter du jour où la résiliation du bail du "ménage dans le besoin" prendra effet et jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, à la condition que "le propriétaire" informe "l'office" dans les deux (2) semaines qui suivent la réception d'un avis d'un "ménage dans le besoin" lui faisant part de son intention de résilier son

.../8

bail, ou qu'il l'informe, dans le même délai, de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin" sans que celui-ci lui en ait donné préavis. Si "le propriétaire" néglige d'informer "l'office" dans le délai prévu de deux semaines, celui-ci ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer", jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau.

8.5 Etat des logements

"L'office" devra faire l'inspection du "logement désigné" et de l'immeuble ou des immeubles concernés avant la signature de l'entente avec "le propriétaire" et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et qu'ils rencontrent les normes prévues au Code civil du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par "la Société". Une copie de cette entente, dûment complétée, devra être retournée à "la Société" dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée, suite à l'application des clauses 10 et 11 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, "le propriétaire" accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à "l'office" de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au "propriétaire". En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période

.../9

supérieure à 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Les augmentations de loyer, s'il y a lieu, ne peuvent être supérieures à l'indice des prix à la consommation, secteur habitation, pour l'année concernée ou au pourcentage d'augmentation fixé par la Régie du logement, le cas échéant.

8.9 Transfert de la désignation d'un logement

"L'office" peut annuler la désignation d'un "logement désigné", sous réserve du consentement du "propriétaire". La désignation annulée peut être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

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

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

Un délai maximum de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Cependant, "l'office" devra informer "la Société" à l'aide d'un formulaire fourni par "la Société" de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

.../10

9. Responsabilité administrative

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

"L'office" doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que "la Société" l'exigera, sur les formulaires fournis par "la Société", dont copie est en annexe. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par "l'office" pour une période de sept (7) ans.

9.2 Tenue de livres

"L'office" devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme. De plus, tous les intérêts générés par les avances trimestrielles devront être comptabilisées annuellement aux états financiers de "l'office".

9.3 Rapports et états financiers

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

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par "la Société", voir exemple ci-joint);

- Une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

"L'office" doit soumettre à "la Société", dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format a être déterminé par "la Société".

"L'office" transmettra à "la Société" un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départ, nouveaux locataires,

.../11

composition du "ménage", etc...) dans les trente (30) jours suivant ces dites modifications dans un format à être déterminé par "la Société".

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédures que "l'office" recevra d'un "propriétaire" ou d'un "ménage dans le besoin" et qui seront hors du cours normal des affaires et concerneront directement l'application de la présente entente sera expédiée à "la Société" dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

"L'office" doit aviser "la Société" dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, "l'office" doit exiger du "propriétaire" que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

10. Modification de la subvention

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", "la Société" n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que "l'office" n'en démontre la nécessité à la satisfaction de "la Société".

11. Responsabilité financière de "la Société"

Il est convenu que "la Société" n'est pas responsable envers "l'office" de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec "le propriétaire", y compris l'obligation d'effectuer les

.../12

paiements de loyer, et que la seule responsabilité de "la Société" envers "l'office" se limite aux paiements du "supplément au loyer", trimestriellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire.

12. Responsabilité financière de "la municipalité"

La seule responsabilité financière de "la municipalité" vis-à-vis "l'office" se limite au paiement de 10% du "supplément au loyer", conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire. Il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Ajustement

Lors du paiement trimestriel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente , "la Société" et "la municipalité" peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. Vérification

"La Société" et "la municipalité" ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

"La Société" et "la municipalité" doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du programme de supplément au loyer par "l'office".

15. Conservation des documents

"L'office" doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant la gestion du programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../13

16. Modification de l'entente

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

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

17. Défaut de "l'office"

Sur défaut de "la municipalité" et de "l'office" de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, "la Société" pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à "la municipalité" et à "l'office".

Dans le cas de défaut, "la Société" ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à "l'office" et à "la municipalité" de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de "la Société" et/ou de "la municipalité" ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

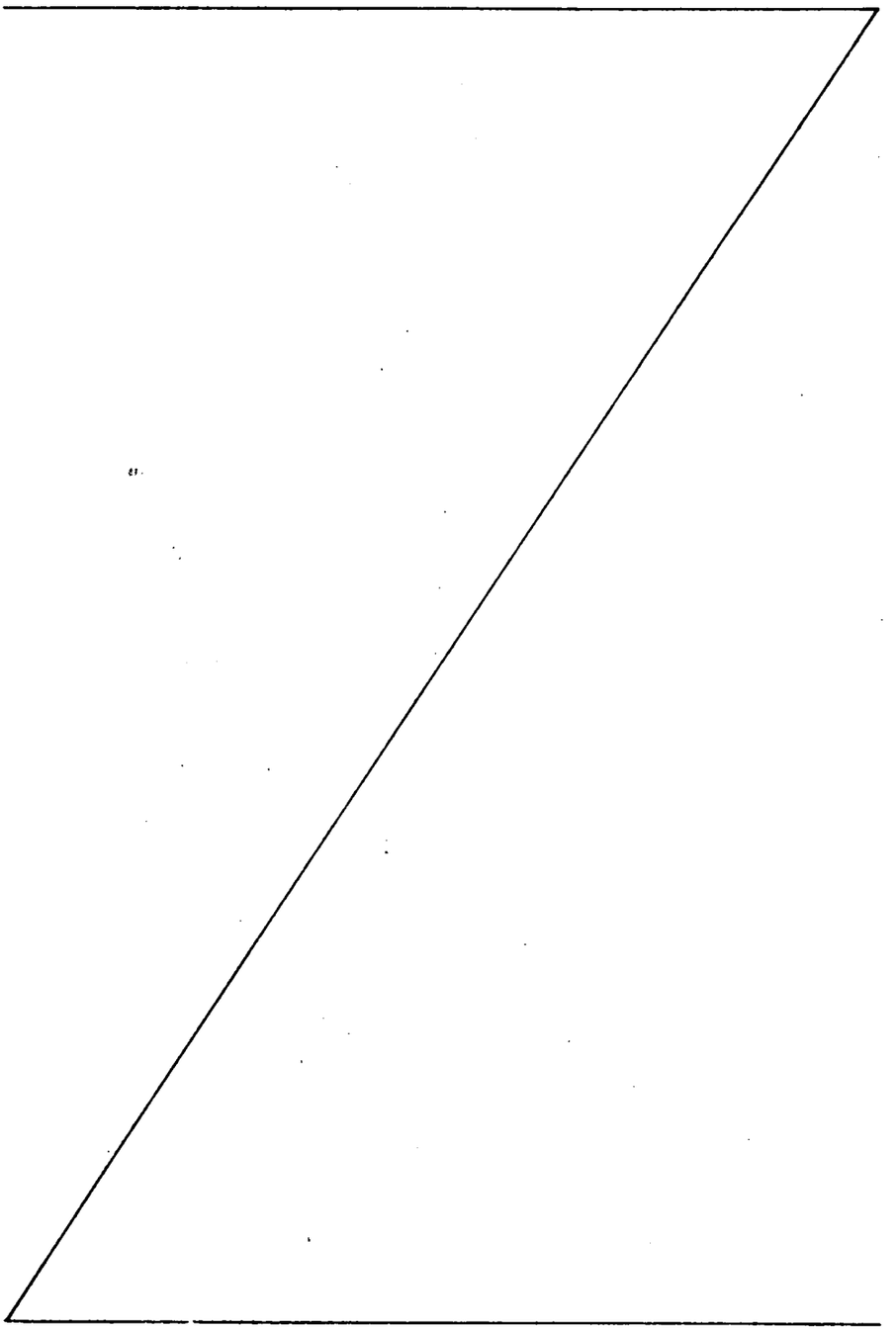
Si "la Société" juge que "l'office" est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que "la Société" en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de "l'office" toute décision que "l'office" peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et "l'office" par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

.../14

c) "l'office" s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.



.../15

SIGNEE A LASALLE CE 14E JOUR

DE JUILLET 19 89

[redacted]

SIGNEE A Lasalle CE 12 JOUR

[redacted]

SIGNEE A Québec CE 10 JOUR

DE août 1989

[redacted]

Office Municipal
d'Habitation
de LaSalle

EXTRAIT

du procès-verbal d'une Assemblée du Conseil d'Administration

de l'Office Municipal d'Habitation de LaSalle

tenue le 4 juillet 1989

par courrier

Résolution no 89-OM-93

Il est unanimement résolu:

Mandater M. Jean-Guy Desrochers, Président du Conseil d'administration et Mme Françoise Cousineau, Directeur à signer les ententes Société, Municipalité et Office ainsi que les Ententes-cadre Canada-Québec sur l'habitation au nom de l'Office Municipal d'Habitation de LaSalle.

(signature) Jean-Guy Desrochers
PRESIDENT

COPIE CONFORME

[redacted]re) Françoise Cousineau
SECRETAIRE-TRESORIER

Secrétaire-Trésorier

EXTRAIT

Du procès-verbal d'une Séance du Conseil de Ville de LaSalle, tenue le 26 juin 1989

ville de LaSalle

89-978

PROPOSE PAR LE CONSEILLER: D. Zizian
APPUYE PAR LE CONSEILLER: Y. Bissonnette
ET RESOLU:

D'autoriser le Maire ou le Maire suppléant et la Greffière ou le Greffier adjoint à signer le protocole d'entente sur l'habitation sociale "programme de supplément au loyer", à intervenir entre la Ville de LaSalle, l'Office municipal d'Habitation et la Société d'Habitation du Québec.

ADOPTÉ à l'unanimité

[redacted]

(signature) Michel Leduc, m.d.
MAIRE

(signature) Alain Dubuc
GREFFIER ADJOINT

c.c. Min. Aff. Mun.
O.M.H.L.
A. Traversy
C. Cormier
H. Béland

Programmation 1988 899-06A-65340-0001

Société canadienne d'hypothèques et de logement — Canada Mortgage and Housing Corporation

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC

SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN QUATRE (4) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., Chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par André Bourgault et par , dûment autorisés(es) aux fins des présentes aux termes de la résolution 88-087 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Ville de Lasalle , corps politique dûment constitué, ici représentée par Michel Leduc et par Jacqueline Giguère respectivement maire et greffière dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 12 décembre 1988 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: Office municipal d'habitation de Ville de Lasalle représenté(e) par Conrad Cormier et par Jean-Guy Desrochers , dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 16 novembre 1988 , portant le numéro et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Canada — Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC sur l'habitation sociale qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, "la Société" au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE "la municipalité", par une résolution datée du 12 décembre 1988 , a autorisé "l'office" à gérer le programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer 10% du coût dudit programme;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

a) "Client admissible":

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

b) "Conjoint":

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

.../3

c) "Logement désigné":

Logement qui sera mentionné à l'annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) "Logement spécial":

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

e) "Loyer complet":

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

f) "Loyer de base":

Concept dont un montant minimum est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par "la Société" de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) "Loyer payé":

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) "Loyer reconnu":

Coût déterminé de temps à autre par "la Société" comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée, avec et y compris les coûts d'entretien, et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unités de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

i) "Ménage":

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

.../4

j) "Ménage dans le besoin":

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

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

(ii) consacre 30% ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et taille convenable dans sa zone du marché représenteraient 30% ou plus de son revenu total; ou

(iii)a besoin d'un "logement spécial".

k) "Règlement":

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) "Revenu total":

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) "Supplément au loyer":

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

2. La gestion

"La Société" et "la municipalité" confient à "l'office" la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. "L'office" ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de "la Société" et de "la municipalité".

.../5

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de cinq (5) ans, débutant le 1er octobre 1988, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que "l'office" aura des liens contractuels avec un "propriétaire" d'un "logement désigné".

4. Sélection des "ménages dans le besoin"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par "l'office" conformément aux règles utilisées par celui-ci pour le programme d'habitations à loyer modique. Seul un "client admissible" sera choisi pour occuper un "logement désigné".

"L'office" offrira en location les logements sélectionnés aux "ménages dans le besoin" résidant dans "la municipalité", selon l'ordre de priorité établi sur la liste d'attente de "l'office".

5. Part du "ménage dans le besoin"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. Sélection des immeubles

La sélection des immeubles sera faite par "l'office" en liaison avec "la Société" à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par "la Société". Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le coût moyen des logements en location dans "la municipalité" établi conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont copie est jointe en annexe.

.../6

7. Règles diverses

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi selon les normes suivantes:

a) un logement studio est normalement réservé à une personne seule;

b) une première chambre à coucher est réservée au chef de "ménage" seul ou avec "conjoint;

c) une chambre à coucher supplémentaire est réservée pour une personne handicapée, le cas échéant;

d) chaque chambre à coucher supplémentaire ne peut être occupée par moins d'une personne ni par plus de deux (2) personnes.

8. Engagement des parties

8.1 Vacances

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, "l'office" doit en avertir "la Société" dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. "L'office" versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé" selon le moindre de ces deux montants pour une période de trois (3) mois, suivant le mois où survient la vacance. "L'office" s'engage à combler cette vacance dans un délai maximum de trois (3) mois suivant le mois où survient la vacance.

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'annexe A de l'entente office-propriétaire, "le propriétaire" sera alors tenu de remettre par écrit à "l'office" un préavis de

.../7

disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour "l'office" de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, "le propriétaire" fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, "l'office" ne sera pas tenue de verser le "supplément au loyer" pour ce logement.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que "le propriétaire" ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

"L'office" paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement, dans le cas où un "logement désigné" ne se trouve pas occupé à la date d'entrée en vigueur de l'entente office- propriétaire où à la date convenue de disponibilité du logement, selon la plus éloignée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du "propriétaire" dans le choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

"L'office" paiera au "propriétaire" le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, du logement inoccupé, à compter du jour où la résiliation du bail du "ménage dans le besoin" prendra effet et jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, à la condition que "le propriétaire" informe "l'office" dans les deux (2) semaines qui suivent la réception d'un avis d'un "ménage dans le besoin" lui faisant part de son intention de résilier son

.../8

bail, ou qu'il l'informe, dans le même délai, de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin" sans que celui-ci lui en ait donné préavis. Si "le propriétaire" néglige d'informer "l'office" dans le délai prévu de deux semaines, celui-ci ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer", jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau.

8.5 Etat des logements

"L'office" devra faire l'inspection du "logement désigné" et de l'immeuble ou des immeubles concernés avant la signature de l'entente avec "le propriétaire" et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et qu'ils rencontrent les normes prévues au Code civil du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par "la Société". Une copie de cette entente, dûment complétée, devra être retournée à "la Société" dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée, suite à l'application des clauses 10 et 11 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, "le propriétaire" accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à "l'office" de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au "propriétaire". En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période

.../9

supérieure à 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Les augmentations de loyer, s'il y a lieu, ne peuvent être supérieures à l'indice des prix à la consommation, secteur habitation, pour l'année concernée ou au pourcentage d'augmentation fixé par la Régie du logement, le cas échéant.

8.9 Transfert de la désignation d'un logement

"L'office" peut annuler la désignation d'un "logement désigné", sous réserve du consentement du "propriétaire". La désignation annulée peut être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximum de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Cependant, "l'office" devra informer "la Société" à l'aide d'un formulaire fourni par "la Société" de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

.../10

9. Responsabilité administrative

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

"L'office" doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que "la Société" l'exigera, sur les formulaires fournis par "la Société", dont copie est en annexe. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par "l'office" pour une période de sept (7) ans.

9.2 Tenue de livres

"L'office" devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme. De plus, tous les intérêts générés par les avances trimestrielles devront être comptabilisées annuellement aux états financiers de "l'office".

9.3 Rapports et états financiers

Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, "l'office" doit transmettre à "la Société":

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par "la Société", voir exemple ci-joint);

- Une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

"L'office" doit soumettre à "la Société", dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format a être déterminé par "la Société".

"L'office" transmettra à "la Société" un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départ, nouveaux locataires,

.../11

composition du "ménage", etc...) dans les trente (30) jours suivant ces dites modifications dans un format à être déterminé par "la Société".

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédures que "l'office" recevra d'un "propriétaire" ou d'un "ménage dans le besoin" et qui seront hors du cours normal des affaires et concerneront directement l'application de la présente entente sera expédiée à "la Société" dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

"L'office" doit aviser "la Société" dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, "l'office" doit exiger du "propriétaire" que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

10. Modification de la subvention

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", "la Société" n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que "l'office" n'en démontre la nécessité à la satisfaction de "la Société".

11. Responsabilité financière de "la Société"

Il est convenu que "la Société" n'est pas responsable envers "l'office" de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec "le propriétaire", y compris l'obligation d'effectuer les

.../12

paiements de loyer, et que la seule responsabilité de "la Société" envers "l'office" se limite aux paiements du "supplément au loyer", trimestriellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire.

12. Responsabilité financière de "la municipalité"

La seule responsabilité financière de "la municipalité" vis-à-vis "l'office" se limite au paiement de 10% du "supplément au loyer", conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire. Il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Ajustement

Lors du paiement trimestriel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente , "la Société" et "la municipalité" peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. Vérification

"La Société" et "la municipalité" ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

"La Société" et "la municipalité" doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du programme de supplément au loyer par "l'office".

15. Conservation des documents

"L'office" doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant la gestion du programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../13

16. Modification de l'entente

"La Société" peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise "la municipalité" et "l'office" de son intention en lui faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

"La Société" pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet, suivant la réception par "la municipalité" et "l'office", d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque "la municipalité" et "l'office" font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception le projet de modification de l'entente.

17. Défaut de "l'office"

Sur défaut de "la municipalité" et de "l'office" de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, "la Société" pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à "la municipalité" et à "l'office".

Dans le cas de défaut, "la Société" ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à "l'office" et à "la municipalité" de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de "la Société" et/ou de "la municipalité" ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

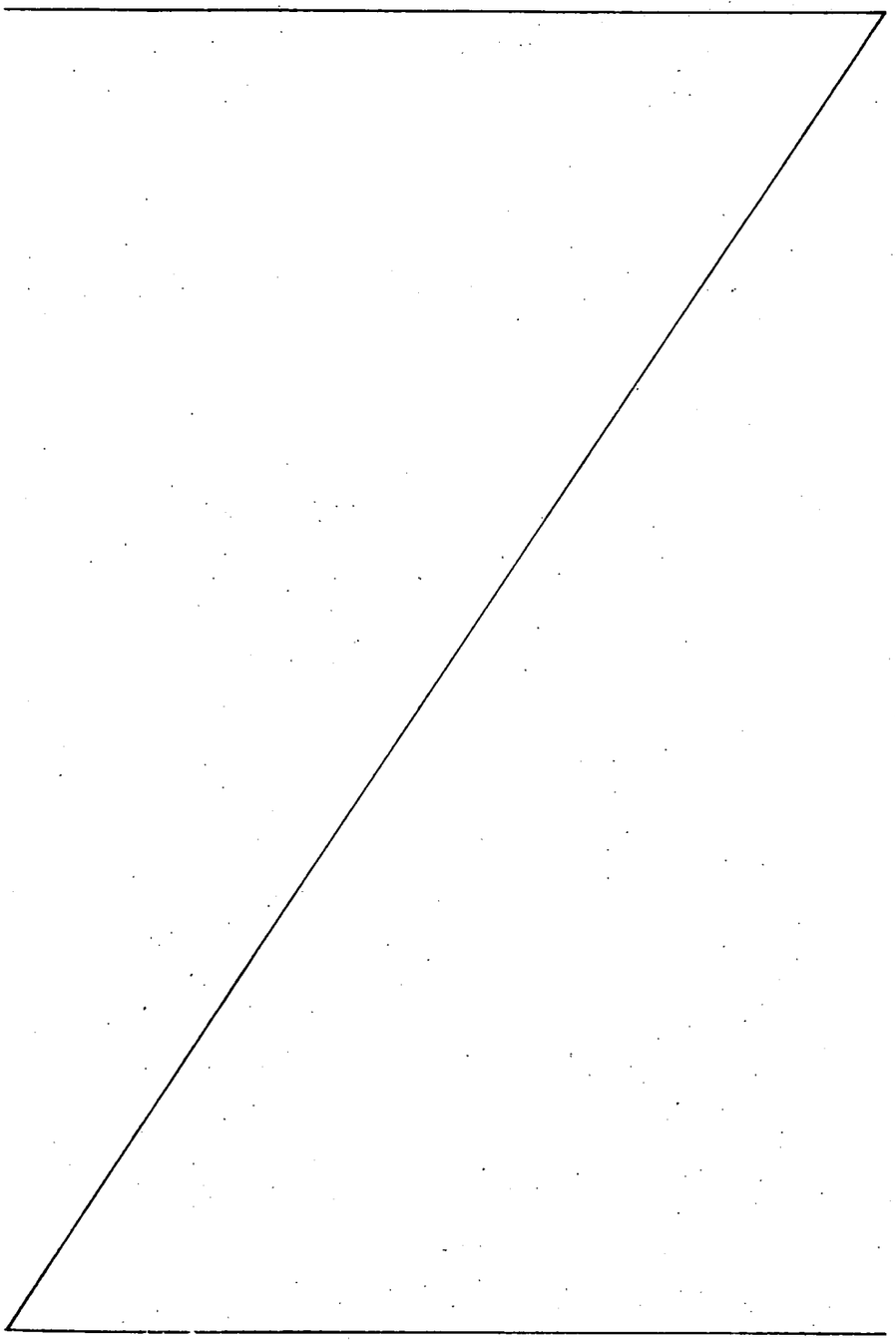
Si "la Société" juge que "l'office" est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que "la Société" en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de "l'office" toute décision que "l'office" peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et "l'office" par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

.../14

c) "l'office" s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.



.../15

SIGNEE A Lasalle CE 14e JOUR

DE décembre 1988

"L'OFFICE"

[redacted]

SIGNEE A Lasalle CE 14e JOUR

DE décembre 1988

[redacted]

SIGNEE A Québec CE 28ème JOUR

DE Décembre 1988

[redacted]

Témoins

Office Municipal
d'Habitation
de LaSalle

EXTRAIT

du procès-verbal d'une Assemblée du Conseil d'Administration

de l'Office Municipal d'Habitation de LaSalle

tenue le 16 novembre 1988

PROPOSE PAR: D. Guay

APPUYE PAR: L. Derouin

ET RESOLU:

QUE le président, M. Conrad Cormier, et le vice-président, M. Jean-Guy Desrochers, soient autorisés de signer l'entente Société, Municipalité, Office, du programme de supplément au loyer.

ADOPTE à l'unanimité

(signature) Conrad Cormier
PRESIDENT

[redacted] signature) Jean Grégoire
SECRETAIRE-TRESORIER

[redacted] ier

EXTRAIT

Du procès-verbal d'une Séance du Conseil de Ville de LaSalle, tenue le 12 décembre 1988

88-1915

PROPOSE PAR LE CONSEILLER: D. Zizian
APPUYE PAR LA CONSEILLÈRE: Y. Massé
ET RESOLU:

QUE Monsieur le Maire Michel Leduc et la greffière Jacqueline Giguère soient autorisés à signer le protocole d'entente sur l'habitation sociale "programme de supplément au loyer", à intervenir entre la Ville de LaSalle, l'Office municipal d'Habitation et la Société d'Habitation du Québec.

ADOPTÉ à l'unanimité

(signature) Michel Leduc, m.d.
MAIRE

[redacted] (signature) Jacqueline Giguère
GREFFIÈRE

c.c. Min. Aff. Mun.
O.M.H.L.
C. Cormier

S110-

PROGRAMMATION 1993 899-0026-E

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Sélim Massouh , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 97-067 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de **Montréal-Nord** , corps politique dûment constitué, ici représentée par **Monsieur Yves Ryan** et par **Mme Hélène Simoneau** , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du **14 mars 2000** et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de **Montréal-Nord** , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par **Monsieur André Coulombe** et par **Madame Sylvie Simon** , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le **8 février 2000** , portant le numéro **#018-00-01** et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada

Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 14 décembre 1993 , a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Loyer complet:

CoQt encouru pour se loger, y compris les coQts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de **cinq ans** (5) an(s), débutant le **1er septembre** 19 98 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Montréal - Nord

CE 16e JOUR DE mars 2000 ~~19~~ .

[redacted]

Représentant Témoin

"L'OFFICE"

SIGNE A Montréal - Nord

CE 8e JOUR DE février 2000. ~~19~~ .

[redacted]

Représentant Témoin

"LA SOCIETE"

SIGNE A Montréal

CE 25e JOUR DE Avril 2000 ~~19~~ .

[redacted]

Représentant Témoin

101-12-91

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par **Monsieur Normand Bergeron**, dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Ville de Montréal-Nord, corps politique dûment constitué, ici représentée par Yves Ryan, maire et par Me Hélène Simoneau, greffier, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 14 décembre 1993 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal-Nord, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Madame Georgette Morin et par Monsieur André Coulombe, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 13 octobre 1993, portant le numéro 065-93-07 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coQt d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 14 décembre 19 93 , a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coQt additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Loyer complet:

CoQt encouru pour se loger, y compris les coQts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq ans (5) an(s), débutant le ler octobre 19 93 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Montréal-Nord

CE quinzième (15e) JOUR DE décembre 19 93.

[redacted]

"L'OFFICE"

SIGNE A Montréal-Nord

CE 15e JOUR DE décembre 19 93.

[redacted]

"LA SOCIETE"

SIGNE A _____

CE 20 JOUR DE Décembre 1993.

[redacted]

101-12-91

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par **Monsieur Normand Bergeron**, dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Ville de Montréal-Nord, corps politique dûment constitué, ici représentée par Yves Ryan, maire et par Me Hélène Simoneau, greffier, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 14 décembre 19 93 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal-Nord, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Madame Georgette Morin et par Monsieur André Coulombe, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 13 octobre 19 93, portant le numéro 066-93-07 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 14 décembre 19 93, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. <u>DEFINITIONS</u>

a) <u>Client admissible</u>:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Loyer complet:

Coût encouru pour se loger, y compris les coûts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

Coût déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er septembre 19 93 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Montréal-Nord

[redacted]

"L'OFFICE"

SIGNE A Montréal-Nord

CE 15e JOUR DE décembre 19 93

[redacted]

"LA SOCIETE"

SIGNE A Montréal

CE 20 JOUR DE Décembre 1993

[redacted]

101-12-91

899-0026-A

PROGRAMMATION 1987 899-06-65200-0000

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par André Bourgault , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 88-087 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Montréal-Nord , corps politique dûment constitué, ici représentée par M. le maire Yves Ryan et par Me Hélène Simoneau, greffier, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 8 décembre 19 92 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal-Nord , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par André Coulombe et par Georgette Morin , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 16 décembre 19 92 , portant le numéro 066-92-07 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 8 décembre 1992, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. <u>DEFINITIONS</u>

a) <u>Client admissible</u>:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Loyer complet:

CoQt encouru pour se loger, y compris les coQts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er novembre 19 92, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Montréal. Nord

CE 16 JOUR DE décembre 1992.

[redacted]

Représentant Témoin

"L'OFFICE"

SIGNE A Montréal-Nord

CE 22e JOUR DE Decembre 1992

[redacted]

Représentant Témoin

"LA SOCIETE"

SIGNE A Québec

CE 14e JOUR DE Janvier 1993

[redacted]

PROGRAMMATION 1992

N/inf. : 899-0026-D
899-06-65200-4001

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par André Bourgault , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 88-087 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de ville de Montréal-Nord , corps politique dûment constitué, ici représentée par M. le maire Yves Ryan et par Me Hélène Simoneau, greffier, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 23 juin 1992 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal-Nord , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par M. Réal Gibeau, président et par M. André Coulombe, trésorier , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 25 mai 1992 , portant le numéro 030-92-03 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada

Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 23 juin 19 92, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Loyer complet:

CoQt encouru pour se loger, y compris les coQts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er janvier 1992, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Montréal - Nord

CE 3 JOUR DE juillet 1992.

[redacted]

"L'OFFICE"

SIGNE A Montréal-Nord

CE 14e JOUR DE juillet 1992.

[redacted]

"LA SOCIETE"

SIGNE A Québec

CE 10e JOUR DE Août 1992.

[redacted]

Représentant Témoin

101-12-91

542

PROGRAMMATION 1988 899-0026-B

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Sélim Massouh , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 97-067 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de **Montréal-Nord** , corps politique dûment constitué, ici représentée par **Monsieur Yves Ryan** et par **Mme Hélène Simoneau** , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du **14 mars 2000** et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de **Montréal-Nord** , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par **Monsieur André Coulombe** et par **Madame Sylvie Simon** , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le **8 février 2000** , portant le numéro **#017-00-01** et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 14 décembre 19 93 , a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Loyer complet:

Coût encouru pour se loger, y compris les coûts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

Coût déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq ans (5) an(s), débutant le 1er octobre 1998 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Montréal - Nord

CE 16e JOUR DE mars 2000.

[redacted]

"L'OFFICE"

SIGNE A Montréal-Nord

CE 8e JOUR DE [illegible] 2000.

[redacted]

"LA SOCIETE"

SIGNE A Montréal

CE 25E JOUR DE Avril 2000.

[redacted]

EXTRAIT

du procès-verbal d'une séance du conseil municipal de la ville de Montréal-Nord tenue le 14 mars 2000

2000-159
OMH MONTRÉAL-NORD
PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER PRIVÉ
RENOUVEL. ENTENTES 1988 ET 1993
01.02.03

Sur recommandation du directeur général,

PROPOSÉ PAR : M. André Coulombe,
APPUYÉ PAR : M^me^ Michelle Allaire,
ET RÉSOLU :

QUE le conseil municipal de la ville de Montréal-Nord approuve le renouvellement des Ententes-Cadres Canada-Québec entre la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal-Nord et l'Office municipal d'habitation de Montréal-Nord pour les 45 unités de la programmation 1988 et les 35 unités de la programmation 1993;

QUE ces ententes soient conclues pour une période de cinq ans débutant le 1er octobre 1998 et se terminant le 30 septembre 2003 pour la programmation 1988, de même que le 1er septembre 1998 et se terminant le 31 août 2003 pour la programmation 1993;

QUE la Ville de Montréal-Nord maintienne son engagement à participer à 10% des coûts du programme de supplément au loyer privé, comme le prévoit la loi;

ET QUE le maire et le greffier soient autorisés à signer ces ententes de renouvellement, le renouvellement étant entériné.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

LE GREFFIER

[redacted]

Me Hélène Simoneau

(CERTIFIÉ VRAI EXTRAIT)

Direction générale
Office municipal d'habitation de Montréal-Nord
Finances

899-0026-B

EXTRAIT

Du procès-verbal d'une assemblée de l'Office Municipal d'Habitation de Montréal-Nord, tenue le mardi 8 février 2000 au bureau de l'Office sous la présidence de Monsieur André Coulombe à laquelle il y avait quorum.

RÉSOLUTION NO 017-00-01
RENOUVELLEMENT DE L'ENTENTE-CADRE-CANADA-QUÉBEC

Madame Georgette Morin propose de renouveler l'entente-Cadre-Canada-Québec pour les 45 unités de logements du programme de supplément au loyer privé de la programmation 1988 pour une période de 5 ans, débutant le 1er octobre 1998, secondé par Mme Marguerite Laflamme et accepté à l'unanimité.

Aussi, Mme Georgette Morin propose que soient autorisés la directrice et le président du conseil d'administration à signer cette entente et tous les documents pertinents, secondé par Mme Marguerite Laflamme et accepté à l'unanimité.

SIGNÉ PRÉSIDENT

SIGNÉ SECRÉTAIRE

VRAI COPIE DONNÉE À MONTRÉAL-NORD

CE 22e JOUR DE février 2000

[redacted] SECRÉTAIRE

4/12

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Monsieur Guy Pelletier , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution # 97-067 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Montréal-Nord , corps politique dûment constitué, ici représentée par M. Yves Ryan, Maire et par Mme Hélène Simoneau, Greffier, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 28 octobre 19 97 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal-Nord , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par M. André Coulombe et par Mme Sylvie Simon , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 15 octobre 1997 , portant le numéro 092-97-06 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 28 octobre 1997 , a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Loyer complet:

CoQt encouru pour se loger, y compris les coQts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er novembre 19 97 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Montréal - Nord

CE 31 JOUR DE octobre 1997

[redacted]

"L'OFFICE"

SIGNE A Montréal - Nord

CE 17e JOUR DE octobre 1997.

[redacted]

"LA SOCIETE"

SIGNE A Montréal

CE 3 JOUR DE novembre 1997

[redacted]

EXTRAIT

Du procès-verbal d'une assemblée de l'Office Municipal d'Habitation de Montréal-Nord, Comté Bourassa et Sauvé, tenue le 15 octobre 1997 au bureau de l'Office sous la présidence de Monsieur André Coulombe à laquelle il y avait quorum

Résolution No 092-97-06
Renouvellement de l'Entente-Cadre Canada-Québec Programmation 1987

Monsieur Jean-Paul Lessard propose que le conseil d'administration approuve le renouvellement de l'Entente-Cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale pour les soixante et onze (71) unités de logements du Programme de Supplément au Loyer Privé autorisés en 1987.

Monsieur Jean-Paul Lessard propose également que le dit renouvellement soit approuvé pour une période de cinq (5) ans, soit du 1er novembre 1997 au 31 octobre 2002.

Enfin, Monsieur André Coulombe et Madame Sylvie Simon soient autorisés à signer l'Entente-Cadre au nom de l'Office Municipal d'Habitation de Montréal-Nord.

Accepté à l'unanimité.

SIGNÉ PRÉSIDENT

SIGNÉ SECRÉTAIRE

VRAIE COPIE DONNÉE A MONTRÉAL-NORD

CE 17e JOUR DE octobre 1997.

[redacted] SECRÉTAIRE

SHQ

Programmation 1989 N/Réf.: 899-0026C

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par M. Guy Pelletier , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de la ville de Montréal-Nord , corps politique dûment constitué, ici représentée par M. le maire Yves Ryan et par Me Hélène Simoneau, greffier, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 25 mars 1997 et ci-après appelée: résolution 97-158

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal-Nord , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par M. André Coulombe et par Mme Sylvie Simon , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 7 mai 19 97 , portant le numéro 039-97-03 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 25 mars 19 97, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Loyer complet:

Coût encouru pour se loger, y compris les coûts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

Coût déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 12 juin 19 97, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Montréal-Nord

CE vingt-septième (27e) JOUR DE mars 1997.

[redacted]

"L'OFFICE"

SIGNE A Montréal-Nord

CE 7e JOUR DE mai 1997

[redacted]

"LA SOCIETE"

SIGNE A Montréal

[redacted]

EXTRAIT

Du procès-verbal d'une assemblée de l'Office Municipal d'Habitation de Montréal-Nord, Comté Bourassa et Sauvé, tenue le 07 mai 1997 au bureau de l'Office sous la présidence de Monsieur André Coulombe à laquelle il y avait quorum.

Résolution No 039-97-03
Renouvellement de l'entente-Cadre-Canada-Québec programmation 1989

Monsieur Jean-Paul Lessard propose que le conseil d'administration approuve le renouvellement de l'Entente-Cadre-Canada-Québec sur l'habitation sociale pour les trente-cinq (35) unités de logements du programme de supplément au loyer privé autorisés en 1989.

Monsieur Lessard propose également que le dit renouvellement soit approuvé pour une période de 5 ans, soit du 12 juin 1997 au 11 juin 2002.

Enfin, Monsieur André Coulombe et Madame Sylvie Simon soient autorisés à signer l'Entente-Cadre-Canada-Québec au nom de l'Office Municipal d'habitation de Montréal-Nord.

Accepté à l'unanimité.

SIGNÉ PRÉSIDENT

SIGNÉ SECRÉTAIRE

VRAIE COPIE DONNÉE A MONTRÉAL-NORD

CE 23e JOUR DE mai 1997.

[redacted] SECRÉTAIRE

SHQ.

Programmation 1992

899-0026-D
899-06-65200-40001

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Monsieur Guy Pelletier , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution # 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Montréal-Nord , corps politique dûment constitué, ici représentée par Monsieur Yves Ryan, maire et par Mme Hélène Simoneau, greffier dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 28 janvier 1997 et ci-après appelée: résolution no 97-32

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal-Nord , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Monsieur André Coulombe et par Madame Sylvie Simon , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 19 février 1997 , portant le numéro 007-97-01 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada

Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 28 janvier 19 97, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Loyer complet:

CoQt encouru pour se loger, y compris les coQts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er janvier 19 97, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Montréal - Nord

29

[redacted]

"L'OFFICE"

SIGNE A Montréal - Nord.

CE 19e JOUR DE février 1997.

[redacted]

"LA SOCIETE"

SIGNE A Montréal

CE 19 JOUR DE mars 1997.

[redacted]

EXTRAIT

Du procès-verbal d'une assemblée de l'Office Municipal d'Habitation de Montréal-Nord, Comté Bourassa et Sauvé, tenue le 19 février 1997 au bureau de l'Office sous la présidence de Monsieur André Coulombe à laquelle il y avait quorum.

Résolution No 007-97-01
Renouvellement de l'Entente-Cadre Canada-Québec Programmation 1992

Madame Georgette Morin propose que le conseil d'Administration approuve le renouvellement de l'Entente-Cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale pour les soixante quatorze (74) unités de logements du Programme de Supplément au Loyer Privé autorisés en 1992.

Madame Georgette Morin propose également que le dit renouvellement soit approuvé pour une période de cinq (5) ans, soit du 1er janvier 1997 au 31 décembre 2001.

Enfin, Monsieur André Coulombe et Madame Sylvie Simon soient autorisés à signer l'Entente-Cadre au nom de l'Office Municipal d'Habitation de Montréal-Nord.

Accepté à l'unanimité.

SIGNÉ PRÉSIDENT

SIGNÉ SECRÉTAIRE

VRAIE CPIE DONNÉE A MONTRÉAL-NORD

CE 3e JOUR DE mars 1997

[redacted]

SECRÉTAIRE

EXTRAIT

du procès-verbal d'une séance du conseil municipal de la ville de Montréal-Nord tenue le 28 janvier 1997

97-32
RENOUVELLEMENT - ENTENTE OMH - SHQ PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER PRIVÉ
01.02.03

Sur recommandation du directeur général,

PROPOSÉ PAR: M. André Coulombe,
APPUYÉ PAR: M. Jean-Marc Gibeau,
ET RÉSOLU:

QUE le conseil municipal approuve le renouvellement de l'Entente-Cadre Canada-Québec entre la Société d'habitation du Québec, la ville de Montréal-Nord et l'Office municipal d'habitation de Montréal-nord pour les 74 unités de logement de la programmation 1992 au Programme de supplément au loyer privé;

QUE cette entente soit conclue pour une période de cinq ans débutant le 1er janvier 1997 et se terminant le 31 décembre 2001;

QUE la ville de Montréal-Nord maintienne son engagement à participer à 10% des coûts du programme de supplément au loyer privé, tel que prévu par la loi,

ET QUE le maire et le greffier soient autorisés à signer cette entente de renouvellement.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

LE GREFFIER

[redacted]

(CERTIFIÉ VRAI EXTRAIT)

Direction générale
SHQ
OMH de Montréal-Nord ✓
Finances

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Monsieur Guy Pelletier, dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de la ville de Montréal-Nord, corps politique dûment constitué, ici représentée par M. le maire Yves Ryan et par Me Hélène Simoneau, greffier, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 13 septembre 1994 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal-Nord, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par M. André Coulombe et par M. Jean-Paul Lessard, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 14 juillet 1994, portant le numéro 028-94-04 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 13 septembre 1994 , a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. <u>DEFINITIONS</u>

a) <u>Client admissible</u>:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Loyer complet:

CoQt encouru pour se loger, y compris les coQts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de trois (3) an(s), débutant le 12 juin 19 94 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

...16

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Montréal-Nord

CE 13ième JOUR DE septembre 1994.

[redacted]

"L'OFFICE"

SIGNE A Montréal-Nord

CE 14ième JOUR DE juillet 1994.

[redacted]

Représentant Témoin

"LA SOCIETE"

SIGNE A Montréal

CE 11ième JOUR DE octobre 1994.

[redacted]

Représentant Témoin

101-12-91

EXTRAIT

Des minutes de l'assemblée de L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL-NORD, tenue le 14 juillet 1994, au 6750, boulevard Gouin est, à Montréal-Nord, à 16,30 heures, sous la présidence de Monsieur André Coulombe.

Résolution No 028-94-04
Renouvellement de l'entente Canada-Québec de 1989, 35 unités.

Les unités approuvées en 1989 dans le cadre du Supplément au loyer privé arrivant bientôt à leur échéance, Madame Georgette Morin propose que l'Office approuve leur renouvellement, mais pour une période de trois (3) ans seulement, puisque la Loi des Cités et Villes ne permet pas une plus longue période de renouvellement.

Les personnes autorisées à signer les documents pertinents à ce renouvellement seront le Président de l'Office, Monsieur André Coulombe, et le vice-président, Monsieur Jean-Paul Lessard.

Accepté à l'unanimité.

SIGNÉ PRÉSIDENT

SIGNÉ SECRÉTAIRE

VRAIE COPIE DONNÉE À MONTRÉAL-NORD

[redacted]

EXTRAIT

du procès-verbal d'une séance du conseil municipal de la ville de Montréal-Nord tenue le 13 septembre 1994

94-626
PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER - RENOUVELLEMENT DE LA PROGRAMMATION 1989

Sur recommandation du greffier,

PROPOSÉ PAR: M. André Coulombe,
APPUYÉ PAR: Mme Georgette Morin,
ET RÉSOLU:

QUE le conseil municipal de la ville de Montréal-Nord approuve le renouvellement de l'entente-Cadre Canada-Québec entre la Société d'habitation du Québec, la ville de Montréal-Nord et l'Office municipal d'habitation de Montréal-Nord pour les 35 unités de la programmation 1989;

QUE cette entente soit conclue pour une période de trois ans débutant le 12 juin 1994 et se terminant le 11 juin 1997;

QUE la ville de Montréal-Nord maintienne son engagement à participer à 10% des coûts du programme de supplément au loyer privé, tel que le prévoit la loi,

ET QUE le maire et le greffier soient autorisés à signer cette entente de renouvellement.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

LE GREFFIER

[redacted]

Me Hélène Simoneau

(CERTIFIÉ VRAI EXTRAIT)

Off. municipal d'habitation,
SHQ, ✓
Dossier

Programmation 1989 N/Réf.: 899-06A-65200-3001

Société canadienne d'hypothèques et de logement / Canada Mortgage and Housing Corporation

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC

SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN QUATRE (4) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., Chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par André Bourgault et par , dûment autorisés(es) aux fins des présentes aux termes de la résolution 88-087 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET:

La corporation municipale de Montréal-Nord , corps politique dûment constitué ,ici représentée par Réal Gibeau et par Hélène Simoneau respectivement maire et greffier dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 8 août 1989 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: Office municipal d'habitation de Montréal-Nord représenté(e) par J.-Olivier Munger et par Sylvie Simon , dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 26 juin 1989 , portant le numéro 062-89-05 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC sur l'habitation sociale qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, "la Société" au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE "la municipalité", par une résolution datée du 8 août 1989 , a autorisé "l'office" à gérer le programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer 10% du coût dudit programme;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

a) "Client admissible":

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les seuils maxima établis conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont une copie est jointe en annexe.

b) "Conjoint":

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

.../3

c) "Logement désigné":

Logement qui sera mentionné à l'annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) "Logement spécial":

Logement accessible par une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) "Loyer complet":

Coût encouru pour se loger, y compris les coûts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) "Loyer de base":

Concept dont un montant minimum est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par "la Société" de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) "Loyer payé":

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) "Loyer reconnu":

Coût déterminé de temps à autre par "la Société" comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée, avec et y compris les coûts d'entretien, et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unités de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

i) "Ménage":

Personne ou groupe de personnes qui occupent ou ont besoin d'une résidence au Québec et qui n'ont pas une résidence principale ailleurs au Canada.

.../4

j) "Ménage dans le besoin":

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenable. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de 30% de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenable dans sa zone du marché représenteraient 30% ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre 30% ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et taille convenable dans sa zone du marché représenteraient 30% ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) "Règlement":

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) "Revenu total":

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) "Supplément au loyer":

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

2. La gestion

"La Société" et "la municipalité" confient à "l'office" la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. "L'office" ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de "la Société" et de "la municipalité".

.../5

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de cinq (5) ans, débutant le 12 juin 1989 19 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que "l'office" aura des liens contractuels avec un "propriétaire" d'un "logement désigné".

4. Sélection des "ménages dans le besoin"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par "l'office" conformément aux règles utilisées par celui-ci pour le programme d'habitations à loyer modique. Seul un "client admissible" sera choisi pour occuper un "logement désigné".

"L'office" offrira en location les logements sélectionnés aux "ménages dans le besoin" résidant dans "la municipalité", selon l'ordre de priorité établi sur la liste d'attente de "l'office".

5. Part du "ménage dans le besoin"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. Sélection des immeubles

La sélection des immeubles sera faite par "l'office" en liaison avec "la Société" à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par "la Société". Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le coût moyen des logements en location dans "la municipalité" établi conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont copie est jointe en annexe.

.../6

7. Règles diverses

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi selon les normes suivantes:

a) un logement studio est normalement réservé à une personne seule;

b) une première chambre à coucher est réservée au chef de "ménage" seul ou avec "conjoint;

c) une chambre à coucher supplémentaire est réservée pour une personne handicapée, le cas échéant;

d) chaque chambre à coucher supplémentaire ne peut être occupée par moins d'une personne ni par plus de deux (2) personnes.

8. Engagement des parties

8.1 Vacances

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, "l'office" doit en avertir "la Société" dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. "L'office" versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé" selon le moindre de ces deux montants pour une période de trois (3) mois, suivant le mois où survient la vacance. "L'office" s'engage à combler cette vacance dans un délai maximum de trois (3) mois suivant le mois où survient la vacance.

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'annexe A de l'entente office-propriétaire, "le propriétaire" sera alors tenu de remettre par écrit à "l'office" un préavis de

.../7

disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour "l'office" de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, "le propriétaire" fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, "l'office" ne sera pas tenue de verser le "supplément au loyer" pour ce logement.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que "le propriétaire" ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

"L'office" paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement, dans le cas où un "logement désigné" ne se trouve pas occupé à la date d'entrée en vigueur de l'entente office- propriétaire où à la date convenue de disponibilité du logement, selon la plus éloignée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du "propriétaire" dans le choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

"L'office" paiera au "propriétaire" le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, du logement inoccupé, à compter du jour où la résiliation du bail du "ménage dans le besoin" prendra effet et jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, à la condition que "le propriétaire" informe "l'office" dans les deux (2) semaines qui suivent la réception d'un avis d'un "ménage dans le besoin" lui faisant part de son intention de résilier son

.../8

bail, ou qu'il l'informe, dans le même délai, de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin" sans que celui-ci lui en ait donné préavis. Si "le propriétaire" néglige d'informer "l'office" dans le délai prévu de deux semaines, celui-ci ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer", jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau.

8.5 Etat des logements

"L'office" devra faire l'inspection du "logement désigné" et de l'immeuble ou des immeubles concernés avant la signature de l'entente avec "le propriétaire" et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et qu'ils rencontrent les normes prévues au Code civil du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par "la Société". Une copie de cette entente, dûment complétée, devra être retournée à "la Société" dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée, suite à l'application des clauses 10 et 11 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, "le propriétaire" accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à "l'office" de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au "propriétaire". En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période

.../9

supérieure à 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Les augmentations de loyer, s'il y a lieu, ne peuvent être supérieures à l'indice des prix à la consommation, secteur habitation, pour l'année concernée ou au pourcentage d'augmentation fixé par la Régie du logement, le cas échéant.

8.9 Transfert de la désignation d'un logement

"L'office" peut annuler la désignation d'un "logement désigné", sous réserve du consentement du "propriétaire". La désignation annulée peut être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximum de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Cependant, "l'office" devra informer "la Société" à l'aide d'un formulaire fourni par "la Société" de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

.../10

9. Responsabilité administrative

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

"L'office" doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que "la Société" l'exigera, sur les formulaires fournis par "la Société", dont copie est en annexe. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par "l'office" pour une période de sept (7) ans.

9.2 Tenue de livres

"L'office" devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme. De plus, tous les intérêts générés par les avances trimestrielles devront être comptabilisées annuellement aux états financiers de "l'office".

9.3 Rapports et états financiers

Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, "l'office" doit transmettre à "la Société":

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par "la Société", voir exemple ci-joint);

- Une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

"L'office" doit soumettre à "la Société", dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format a être déterminé par "la Société".

"L'office" transmettra à "la Société" un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départ, nouveaux locataires,

.../11

composition du "ménage", etc...) dans les trente (30) jours suivant ces dites modifications dans un format à être déterminé par "la Société".

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédures que "l'office" recevra d'un "propriétaire" ou d'un "ménage dans le besoin" et qui seront hors du cours normal des affaires et concerneront directement l'application de la présente entente sera expédiée à "la Société" dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

"L'office" doit aviser "la Société" dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, "l'office" doit exiger du "propriétaire" que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

10. Modification de la subvention

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", "la Société" n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que "l'office" n'en démontre la nécessité à la satisfaction de "la Société".

11. Responsabilité financière de "la Société"

Il est convenu que "la Société" n'est pas responsable envers "l'office" de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec "le propriétaire", y compris l'obligation d'effectuer les

.../12

paiements de loyer, et que la seule responsabilité de "la Société" envers "l'office" se limite aux paiements du "supplément au loyer", trimestriellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire.

12. Responsabilité financière de "la municipalité"

La seule responsabilité financière de "la municipalité" vis-à-vis "l'office" se limite au paiement de 10% du "supplément au loyer", conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire. Il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Ajustement

Lors du paiement trimestriel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente , "la Société" et "la municipalité" peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. Vérification

"La Société" et "la municipalité" ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

"La Société" et "la municipalité" doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du programme de supplément au loyer par "l'office".

15. Conservation des documents

"L'office" doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant la gestion du programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../13

16. Modification de l'entente

"La Société" peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise "la municipalité" et "l'office" de son intention en lui faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

"La Société" pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet, suivant la réception par "la municipalité" et "l'office", d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque "la municipalité" et "l'office" font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception le projet de modification de l'entente.

17. Défaut de "l'office"

Sur défaut de "la municipalité" et de "l'office" de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, "la Société" pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à "la municipalité" et à "l'office".

Dans le cas de défaut, "la Société" ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à "l'office" et à "la municipalité" de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de "la Société" et/ou de "la municipalité" ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

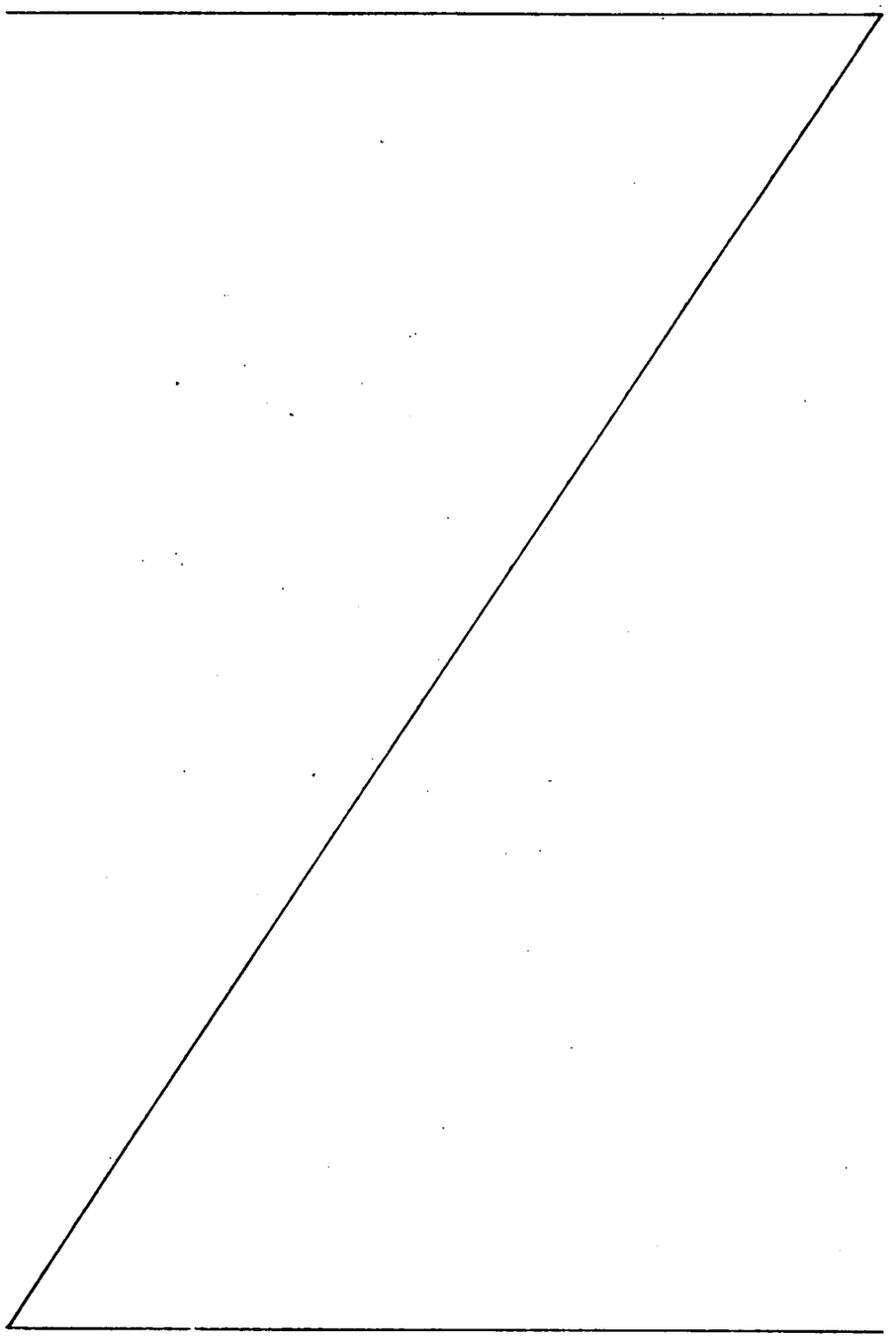
Si "la Société" juge que "l'office" est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que "la Société" en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de "l'office" toute décision que "l'office" peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et "l'office" par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

.../14

c) "l'office" s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.



.../15

SIGNEE A Montréal-Nord CE 14e JOUR

DE août 1989

"L'OFFICE"

[redacted]

SIGNEE A Montréal-Nord CE 11e JOUR

DE août 1989

[redacted]

SIGNEE A Québec CE 8 JOUR

DE septembre 1989

[redacted]

Témoins

EXTRAIT

du procès-verbal d'une séance du conseil municipal de la ville de Montréal-Nord tenue le 8 août 1989

89-610
SUPPLÉMENT AU LOYER

PROPOSÉ PAR: M. Réal Gibeau,
APPUYÉ PAR: M. André Coulombe,
ET RÉSOLU:

QUE le maire et le greffier soient autorisés à signer une entente Canada-Québec dans le cadre du programme de supplément au loyer dans l'habitation sociale, afin d'ajouter 35 unités de logement, le tout conformément à la lettre du ministre des Affaires municipales, monsieur Pierre Paradis, datée du 12 janvier 1989,

ET QUE, conformément à la loi, la ville accepte de défrayer 10% du coût du supplément au loyer pour lesdites 35 unités additionnelles.

IMPUTATION BUDGÉTAIRE: 02 640 30 970.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

LE GREFFIER

Je certifie qu'il existe des crédits budgétaires pour payer la dépense ci-dessus mentionnée
LE TRÉSORIER DE LA VILLE

[redacted]

(CERTIFIÉ VRAI EXTRAIT)

M. J.-O. Munger,
Dossier

EXTRAIT

Du procès-verbal d'une assemblée de l'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL-NORD, Comté Bourassa et Sauvé tenue le 26 juin 1989 au bureau de l'Office sous la présidence de Monsieur Réal Gibeau à laquelle il y avait quorum.

Résolution No 062-89-05
Autorisations de signature des ententes, concernant le supplément au loyer privé

Considérant l'approbation prochaine, par la municipalité, des trente-cinq (35) unités additionnelles approuvées par le ministre des Affaires Municipales et responsable de l'Habitation, l'honorable Pierre Paradis, monsieur André Coulombe propose que le directeur général, monsieur J.-Olivier Munger et/ou madame Sylvie Simon, adjointe au directeur, soient autorisés, au nom de l'Office Municipal, à signer les ententes qui seront négociées et approuvées à compter de ce jour.

Accepté à l'unanimité.

signé Président signé Secrétaire

VRAIE COPIE DONNÉE À MONTRÉAL-NORD

[redacted] 19 89

Secrétaire

Programmation 1988 899-06A-65200-2001

Société canadienne d'hypothèques et de logement / Canada Mortgage and Housing Corporation

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC

SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN QUATRE (4) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., Chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Me Jean-Luc Lesage, Secrétaire et par M. Paul Angers, directeur ------, dûment autorisés(es) aux fins des présentes aux termes de la résolution 88-087-A adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET:

La corporation municipale de la ville de Montréal-Nord, corps politique dûment constitué, ici représentée par M. le maire Yves Ryan et par Me Hélène Simoneau, greffier respectivement et dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 11 octobre 1988 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: Office municipal d'habitation de Montréal-Nord représenté(e) par M. Réal Gibeau, président, et par Mme Françoise Cousineau, directeur, dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 22 août 1988, portant le numéro 054-88-06 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC sur l'habitation sociale qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, "la Société" au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE "la municipalité", par une résolution datée du 11 octobre 1988 , a autorisé "l'office" à gérer le programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer 10% du coût dudit programme;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

a) "Client admissible":

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les seuils maxima établis conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont une copie est jointe en annexe.

b) "Conjoint":

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

.../3

c) "Logement désigné":

Logement qui sera mentionné à l'annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) "Logement spécial":

Logement accessible par une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) "Loyer complet":

Coût encouru pour se loger, y compris les coûts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) "Loyer de base":

Concept dont un montant minimum est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par "la Société" de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) "Loyer payé":

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) "Loyer reconnu":

Coût déterminé de temps à autre par "la Société" comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée, avec et y compris les coûts d'entretien, et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unités de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

i) "Ménage":

Personne ou groupe de personnes qui occupent ou ont besoin d'une résidence au Québec et qui n'ont pas une résidence principale ailleurs au Canada.

.../4

j) "Ménage dans le besoin":

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenable. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de 30% de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenable dans sa zone du marché représenteraient 30% ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre 30% ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et taille convenable dans sa zone du marché représenteraient 30% ou plus de son revenu total; ou

(iii)a besoin d'un "logement spécial".

k) "Règlement":

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) "Revenu total":

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) "Supplément au loyer":

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

2. La gestion

"La Société" et "la municipalité" confient à "l'office" la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. "L'office" ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de "la Société" et de "la municipalité".

.../5

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de cinq (5) ans, débutant le 1er octobre 1988, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que "l'office" aura des liens contractuels avec un "propriétaire" d'un "logement désigné".

4. Sélection des "ménages dans le besoin"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par "l'office" conformément aux règles utilisées par celui-ci pour le programme d'habitations à loyer modique. Seul un "client admissible" sera choisi pour occuper un "logement désigné".

"L'office" offrira en location les logements sélectionnés aux "ménages dans le besoin" résidant dans "la municipalité", selon l'ordre de priorité établi sur la liste d'attente de "l'office".

5. Part du "ménage dans le besoin"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. Sélection des immeubles

La sélection des immeubles sera faite par "l'office" en liaison avec "la Société" à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par "la Société". Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le coût moyen des logements en location dans "la municipalité" établi conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont copie est jointe en annexe.

.../6

7. Règles diverses

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi selon les normes suivantes:

a) un logement studio est normalement réservé à une personne seule;

b) une première chambre à coucher est réservée au chef de "ménage" seul ou avec "conjoint;

c) une chambre à coucher supplémentaire est réservée pour une personne handicapée, le cas échéant;

d) chaque chambre à coucher supplémentaire ne peut être occupée par moins d'une personne ni par plus de deux (2) personnes.

8. Engagement des parties

8.1 Vacances

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, "l'office" doit en avertir "la Société" dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. "L'office" versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé" selon le moindre de ces deux montants pour une période de trois (3) mois, suivant le mois où survient la vacance. "L'office" s'engage à combler cette vacance dans un délai maximum de trois (3) mois suivant le mois où survient la vacance.

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'annexe A de l'entente office-propriétaire, "le propriétaire" sera alors tenu de remettre par écrit à "l'office" un préavis de

.../7

disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour "l'office" de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, "le propriétaire" fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, "l'office" ne sera pas tenue de verser le "supplément au loyer" pour ce logement.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que "le propriétaire" ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

"L'office" paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement, dans le cas où un "logement désigné" ne se trouve pas occupé à la date d'entrée en vigueur de l'entente office- propriétaire où à la date convenue de disponibilité du logement, selon la plus éloignée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du "propriétaire" dans le choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

"L'office" paiera au "propriétaire" le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, du logement inoccupé, à compter du jour où la résiliation du bail du "ménage dans le besoin" prendra effet et jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, à la condition que "le propriétaire" informe "l'office" dans les deux (2) semaines qui suivent la réception d'un avis d'un "ménage dans le besoin" lui faisant part de son intention de résilier son

.../8

bail, ou qu'il l'informe, dans le même délai, de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin" sans que celui-ci lui en ait donné préavis. Si "le propriétaire" néglige d'informer "l'office" dans le délai prévu de deux semaines, celui-ci ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer", jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau.

8.5 Etat des logements

"L'office" devra faire l'inspection du "logement désigné" et de l'immeuble ou des immeubles concernés avant la signature de l'entente avec "le propriétaire" et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et qu'ils rencontrent les normes prévues au Code civil du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par "la Société". Une copie de cette entente, dûment complétée, devra être retournée à "la Société" dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée, suite à l'application des clauses 10 et 11 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, "le propriétaire" accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à "l'office" de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au "propriétaire". En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période

.../9

supérieure à 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Les augmentations de loyer, s'il y a lieu, ne peuvent être supérieures à l'indice des prix à la consommation, secteur habitation, pour l'année concernée ou au pourcentage d'augmentation fixé par la Régie du logement, le cas échéant.

8.9 Transfert de la désignation d'un logement

"L'office" peut annuler la désignation d'un "logement désigné", sous réserve du consentement du "propriétaire". La désignation annulée peut être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximum de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Cependant, "l'office" devra informer "la Société" à l'aide d'un formulaire fourni par "la Société" de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

.../10

9. Responsabilité administrative

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

"L'office" doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que "la Société" l'exigera, sur les formulaires fournis par "la Société", dont copie est en annexe. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par "l'office" pour une période de sept (7) ans.

9.2 Tenue de livres

"L'office" devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme. De plus, tous les intérêts générés par les avances trimestrielles devront être comptabilisées annuellement aux états financiers de "l'office".

9.3 Rapports et états financiers

Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, "l'office" doit transmettre à "la Société":

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par "la Société", voir exemple ci-joint);

- Une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

"L'office" doit soumettre à "la Société", dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format a être déterminé par "la Société".

"L'office" transmettra à "la Société" un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départ, nouveaux locataires,

.../11

composition du "ménage", etc...) dans les trente (30) jours suivant ces dites modifications dans un format à être déterminé par "la Société".

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédures que "l'office" recevra d'un "propriétaire" ou d'un "ménage dans le besoin" et qui seront hors du cours normal des affaires et concerneront directement l'application de la présente entente sera expédiée à "la Société" dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

"L'office" doit aviser "la Société" dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, "l'office" doit exiger du "propriétaire" que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

10. Modification de la subvention

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", "la Société" n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que "l'office" n'en démontre la nécessité à la satisfaction de "la Société".

11. Responsabilité financière de "la Société"

Il est convenu que "la Société" n'est pas responsable envers "l'office" de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec "le propriétaire", y compris l'obligation d'effectuer les

.../12

paiements de loyer, et que la seule responsabilité de "la Société" envers "l'office" se limite aux paiements du "supplément au loyer", trimestriellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire.

12. Responsabilité financière de "la municipalité"

La seule responsabilité financière de "la municipalité" vis-à-vis "l'office" se limite au paiement de 10% du "supplément au loyer", conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire. Il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Ajustement

Lors du paiement trimestriel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente , "la Société" et "la municipalité" peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. Vérification

"La Société" et "la municipalité" ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

"La Société" et "la municipalité" doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du programme de supplément au loyer par "l'office".

15. Conservation des documents

"L'office" doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant la gestion du programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../13

16. Modification de l'entente

"La Société" peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise "la municipalité" et "l'office" de son intention en lui faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

"La Société" pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet, suivant la réception par "la municipalité" et "l'office", d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque "la municipalité" et "l'office" font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception le projet de modification de l'entente.

17. Défaut de "l'office"

Sur défaut de "la municipalité" et de "l'office" de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, "la Société" pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à "la municipalité" et à "l'office".

Dans le cas de défaut, "la Société" ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à "l'office" et à "la municipalité" de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de "la Société" et/ou de "la municipalité" ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

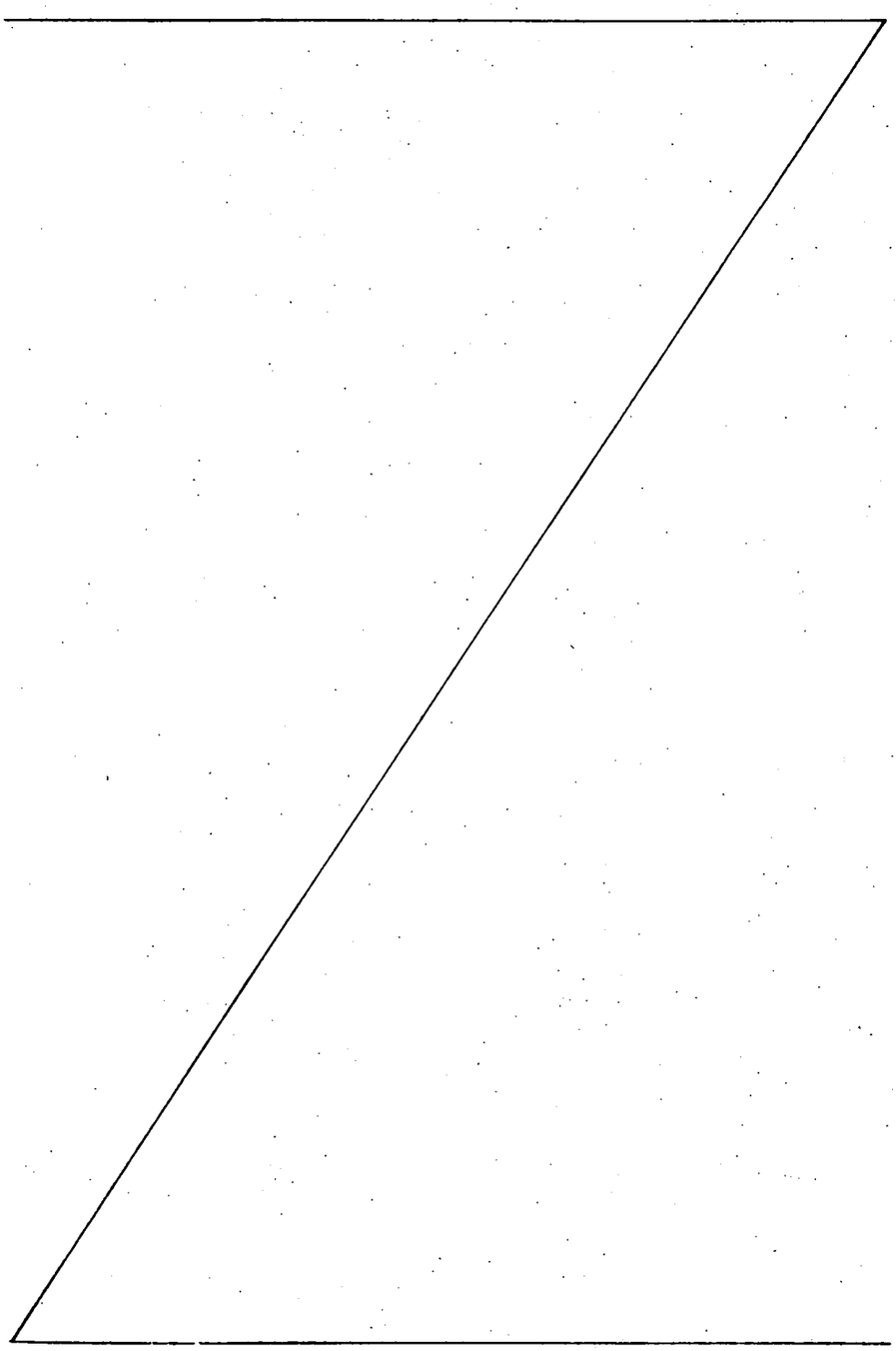
Si "la Société" juge que "l'office" est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que "la Société" en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de "l'office" toute décision que "l'office" peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et "l'office" par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

.../14

c) "l'office" s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.



.../15

SIGNEE A Montréal-Nord CE 27e JOUR

[redacted]

SIGNEE A Montréal-Nord CE 24e JOUR

DE octobre 1988

[redacted]

SIGNEE A Québec CE cinquième JOUR

DE décembre 19 88

[redacted]

EXTRAIT

Du procès-verbal d'une assemblée spéciale de l'Office Municipal d'Habitation de Montréal-Nord, Comté Bourassa et Sauvé tenue le 3 novembre 1988 sous la présidence de Monsieur Réal Gibeau

Résolution No 097-88-09
Programme de supplément au loyer privé

Monsieur André Coulombe propose d'amender la résolution No 047B-87-05 qui se lira comme suit:

Que le président, Monsieur Réal Gibeau et le directeur, Madame Françoise Cousineau, soient autorisés à signer le protocole d'entente et tout autre document s'y rapportant.

Accepté à l'unanimité

[redacted]

Signé Président

Signé Secrétaire

VRAIE COPIE DONNÉE À MONTRÉAL-NORD

[redacted]

88

ecteur

EXTRAIT

du procès-verbal d'une séance du conseil municipal de la ville de Montréal-Nord tenue le 11 octobre 1988

88-754
PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

Sur proposition de M. R. Gibeau,
appuyée par M. M. Bélanger,

Sur recommandation du greffier, Me Hélène Simoneau, et approuvée par le directeur des services, monsieur Jean-Guy Themens, en date du 6 octobre 1988,

IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU:

QUE le maire, monsieur Yves Ryan, et le greffier, Me Hélène Simoneau, soient autorisés à signer au nom de la ville de Montréal-Nord une entente-cadre Canada-Québec, sur l'habitation sociale, programme de supplément au loyer, afin d'y inclure 25 unités additionnelles, le tout conformément aux indications contenues à la lettre du ministre des Affaires municipales, monsieur Pierre Paradis, datée du 21 septembre 1988,

ET QUE, conformément à la loi, la ville s'engage à défrayer 10% du coût du supplément au loyer pour les 25 unités additionnelles précitées.

ADOPTÉE

Je certifie qu'il existe des crédits budgétaires pour payer la dépense ci-dessus mentionnée

LE GREFFIER

[redacted]

(CERTIFIÉ VRAI EXTRAIT)

EXTRAIT

Du procès-verbal d'une assemblée de l'Office Municipal d'Habitation de MOntréal-Nord, Comté Bourassa et Sauvé tenue le 22 août 1988 au bureau de l'Office sous la présidence de MOnsieur Réal Gibeau à laquelle il y avait quorum.

Résolution No 054-88-06
Nomination du directeur

Les membres du conseil d'administration sont unanimes à l'effet d'engager Madame Françoise Cousineau à titre de directeur à partir du 6 septembre 1988.

Accepté à l'unanimité.

[redacted]

Signé Président [redacted] Signé Secrétaire

VRAIE COPIE DONNÉE À MONTRÉAL-NORD

Ce 27 ième jour de octobre 19 88

[redacted] irecteur

EXTRAIT

Du procès-verbal d'une assemblée de l'Office Municipal d'Habitation de MOntréal-Nord, Comté Bourassa et Sauvé tenue le 19 mai 1987 au bureau de l'Office sous la présidence de MOnsieur Réal Gibeau à laquelle il y avait quorum.

Résolution No 047B-87-05
Programme de supplément au loyer privé

En rapport avec la lettre du 4 mai dernier adressée à MOnsieur le Maire Yves Ryan par le ministre André Bourbeau;

Il est proposé par Monsieur André Coulombe "que l'Office Municipal d'Habitation de Montréal-Nord accepte la responsabilité de la gestion du programme de supplément au loyer privé, de même que la sélection des locataires, pour les 20 unités de logements offerts à notre municipalité;

Et que le président, Monsieur Réal Gibeau et le directeur, Madame Marie Paule Gagné, soient autorisés à signer le protocole d'entente et tout autre document s'y rapportant."

Accepté à l'unanimité.

[redacted]

signé Président

signé Secrétaire

VRAIE COPIE DONNÉE À MONTRÉAL-NORD

Ce 27 ième jour de octobre 1988

[redacted]irecteur

Société canadienne d'hypothèques et de logement | Canada Mortgage and Housing Corporation

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC

SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN QUATRE (4) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., Chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jacques Drolet, dûment autorisés(es) aux fins des présentes aux termes de la résolution 87-16 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Montréal-Nord, corps politique dûment constitué, ici représentée par Monsieur Yves Ryan et par Madame Aline Ouimet respectivement Maire et Greffier dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 14 juillet 1987 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office Municipal d'Habitation de Mtl-Nord

représenté(e) par M. Réal Gibeau, Président et par Mme Marie Paule Gagné, Directeur, dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 19 mai 1987, portant le numéro 047B-87-05 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Canada

Québec

[redacted]

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC sur l'habitation sociale qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, "la Société" au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE "la municipalité", par une résolution datée du 14 juillet 1987 , a autorisé "l'office" à gérer le programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer 10% du coût dudit programme;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

a) "Client admissible":

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les seuils maxima établis conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont une copie est jointe en annexe.

b) "Conjoint":

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

.../3

c) "Logement désigné":

Logement qui sera mentionné à l'annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) "Logement spécial":

Logement accessible par une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) "Loyer complet":

Coût encouru pour se loger, y compris les coûts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) "Loyer de base":

Concept dont un montant minimum est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par "la Société" de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) "Loyer payé":

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) "Loyer reconnu":

Coût déterminé de temps à autre par "la Société" comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée, avec et y compris les coûts d'entretien, et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unités de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

i) "Ménage":

Personne ou groupe de personnes qui occupent ou ont besoin d'une résidence au Québec et qui n'ont pas une résidence principale ailleurs au Canada.

.../4

j) "Ménage dans le besoin":

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenable. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de 30% de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenable dans sa zone du marché représenteraient 30% ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre 30% ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et taille convenable dans sa zone du marché représenteraient 30% ou plus de son revenu total; ou

(iii)a besoin d'un "logement spécial".

k) "Règlement":

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) "Revenu total":

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) "Supplément au loyer":

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

2. La gestion

"La Société" et "la municipalité" confient à "l'office" la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. "L'office" ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de "la Société" et de "la municipalité".

.../5

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de cinq (5) ans, débutant le 1er novembre 19 87, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que "l'office" aura des liens contractuels avec un "propriétaire" d'un "logement désigné".

4. Sélection des "ménages dans le besoin"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par "l'office" conformément aux règles utilisées par celui-ci pour le programme d'habitations à loyer modique. Seul un "client admissible" sera choisi pour occuper un "logement désigné".

"L'office" offrira en location les logements sélectionnés aux "ménages dans le besoin" résidant dans "la municipalité", selon l'ordre de priorité établi sur la liste d'attente de "l'office".

5. Part du "ménage dans le besoin"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. Sélection des immeubles

La sélection des immeubles sera faite par "l'office" en liaison avec "la Société" à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par "la Société". Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le coût moyen des logements en location dans "la municipalité" établi conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont copie est jointe en annexe.

.../6

[redacted]

7. Règles diverses

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi selon les normes suivantes:

a) un logement studio est normalement réservé à une personne seule;

b) une première chambre à coucher est réservée au chef de "ménage" seul ou avec "conjoint;

c) une chambre à coucher supplémentaire est réservée pour une personne handicapée, le cas échéant;

d) chaque chambre à coucher supplémentaire ne peut être occupée par moins d'une personne ni par plus de deux (2) personnes.

8. Engagement des parties

8.1 Vacances

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, "l'office" doit en avertir "la Société" dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. "L'office" versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé" selon le moindre de ces deux montants pour une période de trois (3) mois, suivant le mois où survient la vacance. "L'office" s'engage à combler cette vacance dans un délai maximum de trois (3) mois suivant le mois où survient la vacance.

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'annexe A de l'entente office-propriétaire, "le propriétaire" sera alors tenu de remettre par écrit à "l'office" un préavis de

disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour "l'office" de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, "le propriétaire" fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, "l'office" ne sera pas tenue de verser le "supplément au loyer" pour ce logement.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que "le propriétaire" ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

"L'office" paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement, dans le cas où un "logement désigné" ne se trouve pas occupé à la date d'entrée en vigueur de l'entente office- propriétaire où à la date convenue de disponibilité du logement, selon la plus éloignée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du "propriétaire" dans le choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

"L'office" paiera au "propriétaire" le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, du logement inoccupé, à compter du jour où la résiliation du bail du "ménage dans le besoin" prendra effet et jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, à la condition que "le propriétaire" informe "l'office" dans les deux (2) semaines qui suivent la réception d'un avis d'un "ménage dans le besoin" lui faisant part de son intention de résilier son

bail, ou qu'il l'informe, dans le même délai, de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin" sans que celui-ci lui en ait donné préavis. Si "le propriétaire" néglige d'informer "l'office" dans le délai prévu de deux semaines, celui-ci ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer", jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau.

8.5 Etat des logements

"L'office" devra faire l'inspection du "logement désigné" et de l'immeuble ou des immeubles concernés avant la signature de l'entente avec "le propriétaire" et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et qu'ils rencontrent les normes prévues au Code civil du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par "la Société". Une copie de cette entente, dûment complétée, devra être retournée à "la Société" dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée, suite à l'application des clauses 10 et 11 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, "le propriétaire" accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à "l'office" de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au "propriétaire". En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période

supérieure à 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Les augmentations de loyer, s'il y a lieu, ne peuvent être supérieures à l'indice des prix à la consommation, secteur habitation, pour l'année concernée ou au pourcentage d'augmentation fixé par la Régie du logement, le cas échéant.

8.9 Transfert de la désignation d'un logement

"L'office" peut annuler la désignation d'un "logement désigné", sous réserve du consentement du "propriétaire". La désignation annulée peut être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximum de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Cependant, "l'office" devra informer "la Société" à l'aide d'un formulaire fourni par "la Société" de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

.../10

9. Responsabilité administrative

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

"L'office" doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que "la Société" l'exigera, sur les formulaires fournis par "la Société", dont copie est en annexe. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par "l'office" pour une période de sept (7) ans.

9.2 Tenue de livres

"L'office" devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme. De plus, tous les intérêts générés par les avances trimestrielles devront être comptabilisées annuellement aux états financiers de "l'office".

9.3 Rapports et états financiers

Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, "l'office" doit transmettre à "la Société":

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par "la Société", voir exemple ci-joint);

- Une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

"L'office" doit soumettre à "la Société", dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format a être déterminé par "la Société".

"L'office" transmettra à "la Société" un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départ, nouveaux locataires,

[redacted]

composition du "ménage", etc...) dans les trente (30) jours suivant ces dites modifications dans un format à être déterminé par "la Société".

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédures que "l'office" recevra d'un "propriétaire" ou d'un "ménage dans le besoin" et qui seront hors du cours normal des affaires et concerneront directement l'application de la présente entente sera expédiée à "la Société" dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

"L'office" doit aviser "la Société" dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, "l'office" doit exiger du "propriétaire" que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

10. Modification de la subvention

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", "la Société" n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que "l'office" n'en démontre la nécessité à la satisfaction de "la Société".

11. Responsabilité financière de "la Société"

Il est convenu que "la Société" n'est pas responsable envers "l'office" de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec "le propriétaire", y compris l'obligation d'effectuer les

[redacted]

paiements de loyer, et que la seule responsabilité de "la Société" envers "l'office" se limite aux paiements du "supplément au loyer", trimestriellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire.

12. Responsabilité financière de "la municipalité"

La seule responsabilité financière de "la municipalité" vis-à-vis "l'office" se limite au paiement de 10% du "supplément au loyer", conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire. Il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Ajustement

Lors du paiement trimestriel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, "la Société" et "la municipalité" peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. Vérification

"La Société" et "la municipalité" ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

"La Société" et "la municipalité" doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du programme de supplément au loyer par "l'office".

15. Conservation des documents

"L'office" doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant la gestion du programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../13

16. Modification de l'entente

"La Société" peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise "la municipalité" et "l'office" de son intention en lui faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

"La Société" pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet, suivant la réception par "la municipalité" et "l'office", d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque "la municipalité" et "l'office" font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception le projet de modification de l'entente.

17. Défaut de "l'office"

Sur défaut de "la municipalité" et de "l'office" de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, "la Société" pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à "la municipalité" et à "l'office".

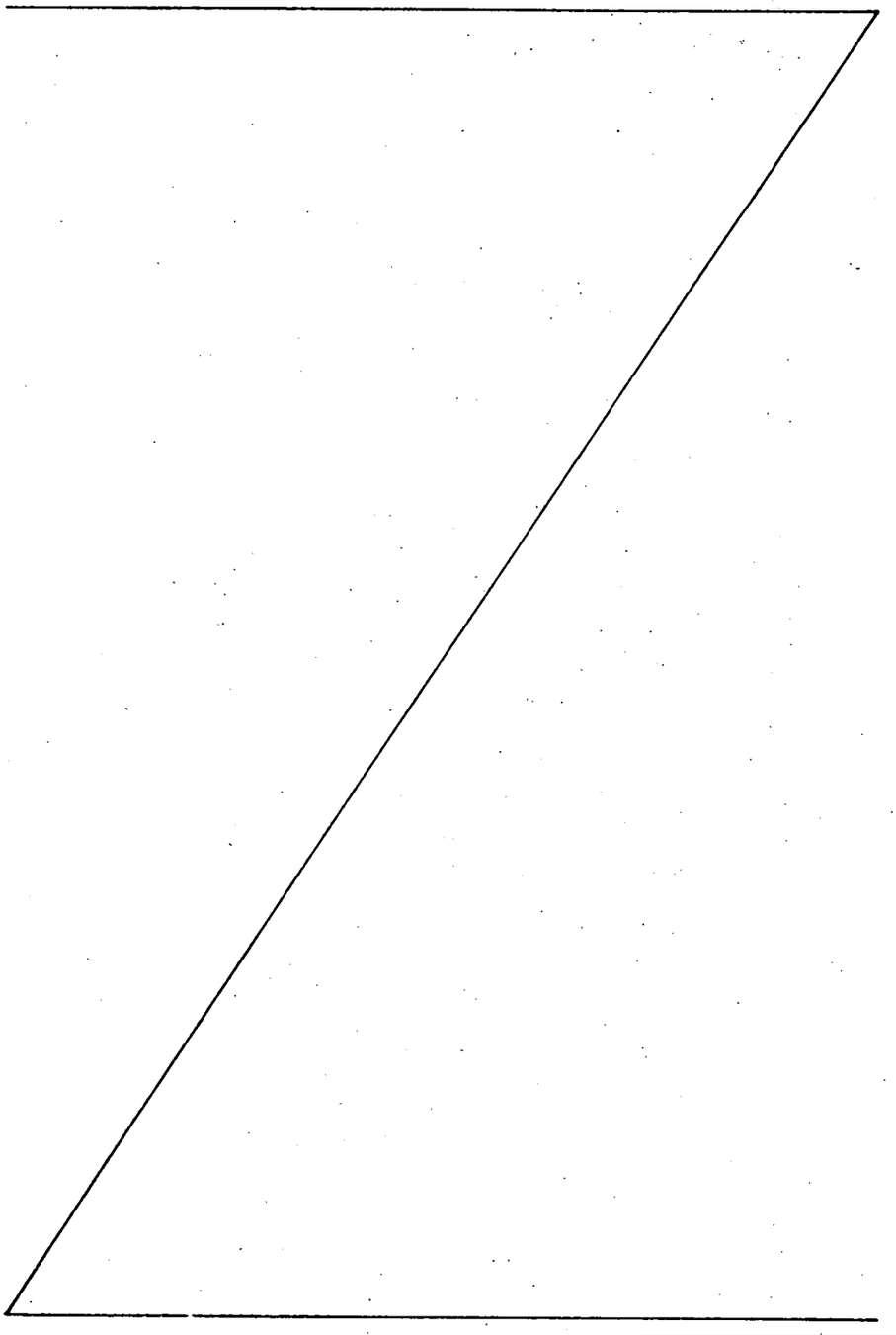
Dans le cas de défaut, "la Société" ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à "l'office" et à "la municipalité" de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de "la Société" et/ou de "la municipalité" ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si "la Société" juge que "l'office" est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que "la Société" en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de "l'office" toute décision que "l'office" peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et "l'office" par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) "l'office" s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.



SIGNEE A MONTRÉAL - NORD CE 22 IÈME JOUR

DE SEPTEMBRE 1987.

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Montréal-Nord CE cinquième (5e) JOUR

DE octobre 1987

"LA MUNICIPALITÉ"

[redacted]

SIGNEE A Québec CE 5ième JOUR

DE Octobre 1987

[redacted]

EXTRAIT

du procès-verbal d'une séance du conseil municipal de la ville de Montréal-Nord tenue le 14 juillet 1987

87-598
ENTENTE - SHQ

UNANIMEMENT RÉSOLU:

QUE le maire ou en son absence le maire suppléant et le greffier ou en son absence le greffier adjoint de la ville de Montréal-Nord soient autorisés à signer une entente avec la SHQ et l'Office Municipal d'Habitation par laquelle la ville accepte de participer au programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé, s'engage à défrayer 10% du coût du supplément au loyer et autorise l'Office municipal d'habitation de Montréal-Nord à gérer ledit programme.

« A D O P T É »

LE GREFFIER

[redacted]

(VRAI EXTRAIT)

M. J.-G. Themens (3),
Dossier

[redacted]

EXTRAIT

Du procès-verbal d'une assemblée de l'Office Municipal d'Habitation de MOntréal-Nord, Comté Bourassa et Sauvé tenue le 19 mai 1987 au bureau de l'Office sous la présidence de MOnsieur Réal Gibeau à laquelle il y avait quorum.

Résolution No 047B-87-05
Programme de supplément au loyer privé

En rapport avec la lettre du 4 mai dernier adressée à MOnsieur le Maire Yves Ryan par le ministre André Bourbeau;

Il est proposé par Monsieur André Coulombe "que l'Office Municipal d'Habitation de Montréal-Nord accepte la responsabilité de la gestion du programme de supplément au loyer privé, de même que la sélection des locataires, pour les 20 unités de logements offerts à notre municipalité;

Et que le président, Monsieur Réal Gibeau et le directeur, Madame Marie Paule Gagné, soient autorisés à signer le protocole d'entente et tout autre document s'y rapportant."

Accepté à l'unanimité.

[redacted]

Signé Président Signé Secrétaire

VRAIE COPIE DONNÉE À MONTRÉAL-NORD

[redacted] 19 87

Directeur

Société canadienne d'hypothèques et de logement — Canada Mortgage and Housing Corporation

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC

SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN QUATRE (4) EXEMPLAIRES

ENTRE: **La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par** André Bourgault **, dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution** 88-087 **adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:**

"LA SOCIETE"

ET: **La corporation municipale de** Ville de Saint-Laurent **, corps politique dûment constitué, ici représentée par** Bernard Paquet **et par** Pierre Lebeau **, respectivement** maire **et** directeur général **, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du** 13 février **1990 et ci-après appelée:**

"LA MUNICIPALITE"

ET: **L'Office municipal d'habitation de** Ville de Saint-Laurent **, ici représenté par** Nelson David **et par** Jean Kahalé **, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le** 21 août **1991 , portant le numéro** 91-51 **et annexée aux présentes, ci-après appelé:**

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 13 février 1990, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du coût dudit programme;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. <u>DEFINITIONS</u>

a) <u>Client admissible</u>:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les seuils maximaux établis conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

b) <u>Conjoint</u>:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

.../3

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Loyer complet:

Coût encouru pour se loger, y compris les coûts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

Coût déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée, avec et y compris les coûts d'entretien, et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

.../4

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les

.../5

limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

La présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er septembre 1991, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique. Seul un "client admissible" sera choisi pour occuper un "logement désigné".

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../6

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

.../7

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements ne seront alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, jusqu'à la date où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de disponibilité du logement prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans le choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer"

.../8

et ce, pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et qu'ils rencontrent les normes prévues au Code civil du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

.../9

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur habitation, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou le pourcentage d'augmentation fixé par la Régie du logement, le cas échéant.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

8.9 Annulation d'un "logement désigné"

L'Office pourra en tout temps annuler le(s) "logement(s) désigné(s)" vacant(s) moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé". L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par la Société de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont

.../10

la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Après ce délai, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société si le transfert de celle-ci n'a pu être effectué. L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par la Société de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin".

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

.../11

9.3 Rapports et états financiers

Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

.../12

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

.../13

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

.../14

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../15

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A _____

CE _____ JOUR DE _____ 19 .

[redacted]

Pierre Lebeau, directeur général

"L'OFFICE"

SIGNE A _____

CE _____ JOUR DE _____ 19 .

[redacted]

Représentant Témoin

"LA SOCIETE"

SIGNE A Québec

CE 12e JOUR DE Mars 1992.

[redacted]

S+1Q

~~Programmation 1989~~ ~~899-0066-A~~

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par M. Guy Pelletier , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Ville de Saint-Laurent , corps politique dûment constitué, ici représentée par Dr Bernard Paquet, maire et par M. Pierre Lebeau, CGA , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 8 avril 1997 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de St-Laurent , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par François Guignard et par Jean Kahalé , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 7 mai 19 97, portant le numéro 97-54 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 8 avril 19 97, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. <u>DEFINITIONS</u>

a) <u>Client admissible</u>:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Lover complet:

CoQt encouru pour se loger, y compris les coQts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Lover de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Lover payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Lover reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 12 juin 1997 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A SAINT-LAURENT

CE premier **JOUR DE** mai **19**97.

[redacted]

Représentant Témoin

Pierre Lebeau, CGA, directeur général

"L'OFFICE"

SIGNE A SAINT-LAURENT

CE 14e **JOUR DE** Mai **19**97.

[redacted]

Représentant **Témoin**

Jean Kahalé, secrétaire-trésorier

"LA SOCIETE"

SIGNE A Montréal

CE 22 **JOUR DE** mai **19**97.

[redacted]

Représentant Témoin

101-12-91

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE SAINT-LAURENT

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE RÉGULIERE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE SAINT-LAURENT TENUE A L'HOTEL DE VILLE DE SAINT-LAURENT, MERCREDI LE 7 MAI 1997, A 9 H 30, A LAQUELLE IL Y AVAIT QUORUM.

RESOLUTION 97-54

RENOUVELLEMENT ENTENTE-CADRE CANADA-QUÉBEC
PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER
PROGRAMMATION 1989

Attendu que par résolution du Conseil de Ville de Saint-Laurent # 9704-10 l'Office municipal d'habitation de Saint-Laurent est autorisé à gérer le programme de supplément au loyer en vertu de l'Entente-Cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, programmation 1989,

Sur proposition dûment appuyée et adoptée à l'unanimité,

IL EST RÉSOLU:

Que MM. François Guignard, président, et Jean Kahalé, trésorier, soient autorisés à signer, pour et au nom de l'Office municipal d'habitation de Saint-Laurent, le protocole d'entente à intervenir entre la Ville, la Société d'habitation du Québec et l'Office municipal d'habitation de Saint-Laurent.

COPIE CONFORME

[redacted]

Saint-Laurent

9704-10

Extrait du procès-verbal de la séance générale du Conseil tenue le 8 avril 1997.

Soumis rapport du directeur - Recherche économique et projets de rénovation, en date du 19 mars 1997, relatif au renouvellement de l'entente de gestion du programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé mis sur pied par le gouvernement du Québec.

ATTENDU que l'entente présentement en cours, signée en 1994, en vertu de la résolution numéro 9409-17 adoptée le 13 septembre 1994, arrive à terme le 11 juin 1997;

ATTENDU que ce programme vise à mettre à la disposition des ménages démunis des logements adéquats sélectionnés à même le parc immobilier privé;

ATTENDU que les coûts de ce programme sont assumés à 59 % par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.), à 31 % par la Société d'habitation du Québec et à 10 % par la municipalité;

ATTENDU que dans le cadre de ce programme, cinq unités de logement seraient mises à la disposition de la Ville;

ATTENDU que le Comité exécutif de Ville de Saint-Laurent recommande de renouveler ladite entente pour une période de cinq ans, il est

RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

1.- D'approuver la recommandation formulée par le Comité exécutif de Ville de Saint-Laurent dans sa résolution numéro CE 970326-95 datée du 26 mars 1997 et, en conséquence, d'adhérer au programme supplément au loyer sur le marché locatif privé mis sur pied par le gouvernement du Québec.

2.- De défrayer 10 % du supplément au loyer pour le nombre d'unités de logement mises à la disposition de la Ville et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

3.- D'autoriser Son Honneur le Maire ou le maire suppléant et le directeur général ou un directeur général adjoint à signer, pour et au nom de Ville de Saint-Laurent, le protocole d'entente à intervenir entre la Ville, l'Office municipal d'habitation de Saint-Laurent et la Société d'habitation du Québec.

...2

Saint-Laurent

9704-10

Extrait du procès-verbal de la séance générale du Conseil tenue le 8 avril 1997.

4.- D'autoriser l'Office municipal d'habitation de Saint-Laurent à gérer ledit programme et à assurer la sélection des locataires.

ADOPTÉ.

EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

[redacted]

Assistant-greffier

SHQ

PROGRAMMATION 1987 899-0066-B

CMHC SCHL
Helping to house Canadians

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par **Monsieur Guy Pelletier**, dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution # **93-060** adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de **Saint-Laurent**, corps politique dûment constitué, ici représentée par Dr Bernard Paquet et par M. Pierre Lebeau, c.g.a., dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 13 août 19 96 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de **Saint-Laurent**, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par François Guignard et par Mohsen Bishai, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 11 septembre 1996, portant le numéro 96-111 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 13 février 1990 , a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Lover complet:

CoQt encouru pour se loger, y compris les coQts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Lover de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Lover payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Lover reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er septembre 1996, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A SAINT-LAURENT

CE 14 JOUR DE AOÛT 1996.

[redacted]

Représentant Témoin

"L'OFFICE"

SIGNE A SAINT-LAURENT

CE 11e JOUR DE SEPTEMBRE 19[illegible].

[redacted]

Représentant Témoin

"LA SOCIETE"

SIGNE A [illegible]

[redacted]

Représentant Témoin

101-12-91

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE SAINT-LAURENT

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE ORDINAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE SAINT-LAURENT TENUE A L'HOTEL DE VILLE DE SAINT-LAURENT, MERCREDI LE 11 SEPTEMBRE 1996, A 9 H 30, A LAQUELLE IL Y AVAIT QUORUM.

RESOLUTION 96-111

ENTENTE DE SUPPLEMENT AU LOYER

Sur proposition dûment appuyée et adoptée à l'unanimité,

IL EST RÉSOLU:

QUE soit acceptée la responsabilité de continuer à gérer, au nom de la Société d'habitation du Québec et de Ville de Saint-Laurent, toutes les unités de logement qui seront allouées dans le cadre du Programme de supplémment au loyer (Entente-Cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale) - programmation 1987 (899-0066-B),

QUE MM. François Guignard, président et Moshen Bishai, administrateur, soient autorisés à signer pour et au nom de l'Office municipal d'habitation de Saint-Laurent le document approprié de renouvellement de ladite entente pour une période de cinq (5) ans.

COPIE [redacted]

Président: François Guignard

Saint-Laurent

9608-23

Extrait du procès-verbal de la séance générale du Conseil tenue le 13 août 1996.

Soumise lettre de la directrice par interim de l'Office municipal d'habitation de Saint-Laurent, en date du 17 juillet 1996, relative au renouvellement de l'entente conclue le 12 mars 1992 (résolution numéro 9002-50 adoptée le 13 février 1992) entre la Société d'habitation du Québec, Ville de Saint-Laurent et l'Office municipal d'habitation de Saint-Laurent en vertu de laquelle la Société d'habitation du Québec et Ville de Saint-Laurent ont confié pour une période de cinq (5) ans (du 1er septembre 1991 au 1er septembre 1996) à l'Office municipal d'habitation de Saint-Laurent la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du programme de supplément au loyer (Entente - cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale) - programmation 87.

ATTENDU que le Comité exécutif de Ville de Saint-Laurent recommande de procéder au renouvellement de cette entente, il est

RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

1.- D'approuver la recommandation formulée par le Comité exécutif de Ville de Saint-Laurent dans sa résolution numéro CE 960807-135 datée du 7 août 1996 et, en conséquence, de renouveler pour une période de cinq (5) ans, à compter du 1er septembre 1996, l'entente en vertu de laquelle la Société d'habitation du Québec et Ville de Saint-Laurent confient à l'Office municipal d'habitation de Saint-Laurent la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du programme de supplément au loyer (Entente - cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale) - programmation 87.

2.- De contribuer à 10% du coût de ce programme pour les unités de logement allouées à la Ville.

3.- D'autoriser l'Office municipal d'habitation de Saint-Laurent à gérer ledit programme et à assurer la sélection des locataires.

...2

Saint-Laurent

9608-23

Extrait du procès-verbal de la séance générale du Conseil tenue le 13 août 1996.

4.- D'autoriser Son Honneur le Maire ou le maire suppléant et le directeur général ou un directeur général adjoint à signer, pour et au nom de Ville de Saint-Laurent, tout document nécessaire pour finaliser le renouvellement de cette entente.

ADOPTÉ.

EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

[redacted]

Assistant-greffier

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par **Monsieur Guy Pelletier** , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Ville de Saint Laurent , corps politique dûment constitué, ici représentée par Son Maire et par le Directeur général , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 13 septembre 1994 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Saint-Laurent , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Le Président et par Le secrétaire du Conseil d'adm. , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 10 août 1994 , portant le numéro 9445 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 13 septembre 1994, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Loyer complet:

CoQt encouru pour se loger, y compris les coQts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de **trois** (3) an(s), débutant le **12 juin** **1994**, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A SAINT-LAURENT

CE treizième JOUR DE septembre 1994.

[redacted]

Représentant Témoin

"L'OFFICE"

SIGNE A SAINT-LAURENT

CE 26ième JOUR DE octobre 1994.

[redacted]

Représentant Témoin

"LA SOCIETE"

SIGNE A MONTREAL

CE ~~09ième~~ JOUR DE novembre 19 94.

[redacted]

Représentant Témoin

Saint-Laurent

9409-17

Extrait du procès-verbal de la séance générale du Conseil tenue le 13 septembre 1994.

Soumis rapport du directeur - Recherche économique et projets de rénovation, en date du 19 août 1994, relatif au renouvellement de l'entente de gestion du programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé mis sur pied par le gouvernement du Québec.

ATTENDU que ce programme vise à mettre à la disposition des ménages démunis des logements adéquats sélectionnés à même le parc immobilier privé;

ATTENDU que les coûts de ce programme sont assumés à 59 % par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.), à 31 % par la Société d'habitation du Québec et à 10 % par la municipalité;

ATTENDU que dans le cadre de ce programme, six unités de logement seraient mises à la disposition de la Ville;

ATTENDU que le Comité exécutif de Ville de Saint-Laurent recommande de renouveler ladite entente pour une période de cinq ans, il est

RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

1.- D'approuver la recommandation formulée par le Comité exécutif de Ville de Saint-Laurent dans sa résolution numéro CE 940824-59 datée du 24 août 1994 et, en conséquence, d'adhérer au programme supplément au loyer sur le marché locatif privé mis sur pied par le gouvernement du Québec.

2.- De contribuer à 10 % du coût de ce programme pour le nombre d'unités de logement mises à la disposition de la Ville.

3.- D'autoriser Son Honneur le Maire ou le maire suppléant et le directeur général ou un directeur général adjoint à signer, pour et au nom de Ville de Saint-Laurent, le protocole d'entente à intervenir entre la Ville, l'Office municipal d'habitation de Saint-Laurent et la Société d'habitation du Québec.

4.- D'autoriser l'Office municipal d'habitation de Saint-Laurent à gérer ledit programme et à assurer la sélection des locataires.

ADOPTÉ.

EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

[redacted]

Assistant-greffier

Procès-verbal de la réunion de l'Office municipal d'habitation de Saint-Laurent, tenue à l'hôtel de ville de Saint-Laurent, mercredi le 10 août 1994 à 9h30.

Etaient présents: 4 administrateurs
1 directeur

'94 SEP -7 -9 :28

Le directeur de l'office, André Champagne, agit en tant que secrétaire.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC
MONTRÉAL

1. Adoption de l'ordre du jour du 10 août 1994

94-41 Sur proposition dûment appuyée, l'ordre du jour du 10 août 1994, est adopté à l'unanimité.

2. Adoption du procès-verbal de la réunion tenue le 15 juin 1994.

94-42 Sur proposition dûment appuyée, le procès-verbal de la réunion du 15 juin 1994 est adopté à l'unanimité.

3. Comité de sélection

a) Formation d'un Comité temporaire pour planifier la procédure des transferts et l'étude des dossiers en litige.

MM. Guignard et Laliberté se joindront aux membres du Comité de sélection pour former un Comité temporaire pour planifier la procédure des transferts. Les réunions se tiendront au bureau de l'Office les jeudis 18 août, 25 août et 1er septembre à compter de 8h30. Les autres réunions se teindront selon les besoins ou le jeudi suivant la réunion du Conseil d'administration.

b) Listes des logements vacants au 1er juillet et 1er août 1994.

Les listes des logements vacants au 1er juillet et 1er août 1994 sont distribuées à chacun des administrateurs.

c) Dossier à la Régie du logement - locataire du 695 Décarie # 803,

Le locataire du 695 Décarie # 803 c'est adressé à la Régie du logement pour reviser le coût de son loyer. Il opère un petit commerce de sa résidence. Il demande que les dépenses de son commerce soient reduites de son revenu de retraite mais il ne veut pas déclarer les revenus de son commerce.

4. Comité d'entretien

a) Incendie chez Madame Speede.

Le 26 juillet 1994, il y eu un léger incendie à la résidence de Madame Speede (locataire d'un supplément au loyer) du 1456 rue Barré à Saint-Laurent. Etant donné que nous croyons que le propriétaire va profiter de cette occasion pour présenter à l'Office une généreuse réclamation, nous avons invité M. Castonguay, inspecteur en bâtiment à la ville de Saint-Laurent, à venir constater les dommages. Les coûts devraient être de 300,00 $ à 500,00 $. Des photos ont été prises.

b) Dossier de Madame Poirier (locataire d'un supplément au loyer.

Nous avons été informé par l'avocat du propriétaire de Madame Poirier que l'entente supplément au loyer qui se termine le 30 septembre 1994 ne sera pas renouvellée. La locataire désire garder son logement actuel, droit de résidence. Le directeur tente de règler cette situation sans avoir recours à la justice.

c) Travaux de terrassement sur la rue Dutrisac.

Les travaux de correction du terrassement ont été effectués sur la rue Dutrisac. Cet engagement fait parti des déficiences à être corriger par l'entrepreneur Triaxial Construction Inc. qui n'a pas terminé ces travaux. La Société d'habitation du Québec remboursera l'Office pour ces dépenses.

d) Soumission pour le rejointage des murs de briques et modification des balustrades des balcons.

Une somme de 6 300,00 $ plus taxes devra être prévue pour modifier les balustrades des balcons de façon à éloigner l'eau de pluie qui coule sur les murs de brique. Les détails seront fournis à M. Bishai qui prépare le devis.

5. Liste des comptes payés pour les mois de juin et juillet 1994.

94-43 Sur proposition dûment appuyée et adoptée, il est résolu unanimement d'approuver la liste des comptes payés pour le mois de juin , au montant de 187 130,24 $, et pour le mois de juillet, au montant de 62 330,80 $ incluant les salaires pour les périodes courues.

6. Affaires courantes

a) Demandes de subvention des associations de locataires des Maisons Beaudet et Badeaux-Sauvé.

94-44 Sur proposition dûment appuyée et adoptée à l'unanimité, il est résolu de verser à chacune des associations le montant qui lui est allouée au budget 1994.

b) Signataires pour le programme "supplément au loyer".

94-45 Sur proposition dûment appuyée et adoptée à l'unanimité, il est résolu d'autoriser M. François Guignard, M. Jean Kahalé, M. Luc Morin et Madame Sabine Eid à signer toutes les ententes reliées au programme "Supplément au loyer" pour et au nom de l'Office municipal d'habitaiton de Saint-Laurent. Deux (2) signatures seulement sont exigibles.

7. Fin de la réunion

94-46 Sur proposition dûment appuyée et adoptée à l'unanimité, il est résolu que la réunion se termine à 11h08.

_____

François Guignard, président

_____

André Champagne, directeur

Programmation 1989 N/Réf.: 899-06A-65480-0001

Société canadienne d'hypothèques et de logement / Canada Mortgage and Housing Corporation

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC

SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN QUATRE (4) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., Chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par André Bourgault et par , dûment autorisés(es) aux fins des présentes aux termes de la résolution 88-087 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET:

La corporation municipale de Ville de Saint-Laurent , corps politique dûment constitué ,ici représentée par Son Honneur M. Marcel Laurin et par M. François Guignard respectivement maire et directeur général adjoint dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 8 août 1989 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office Municipal d'Habitation de Ville de Saint-Laurent représenté(e) par M. André Champagne, directeur et par M. Charles Guénette, administrateur dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 13 septembre 1989 , portant le numéro 89-58 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC sur l'habitation sociale qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, "la Société" au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE "la municipalité", par une résolution datée du 8 août 1989 , a autorisé "l'office" à gérer le programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer 10% du coût dudit programme;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

a) "Client admissible":

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les seuils maxima établis conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont une copie est jointe en annexe.

b) "Conjoint":

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

.../3

c) "Logement désigné":

Logement qui sera mentionné à l'annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) "Logement spécial":

Logement accessible par une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) "Loyer complet":

Coût encouru pour se loger, y compris les coûts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) "Loyer de base":

Concept dont un montant minimum est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par "la Société" de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) "Loyer payé":

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) "Loyer reconnu":

Coût déterminé de temps à autre par "la Société" comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée, avec et y compris les coûts d'entretien, et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unités de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

i) "Ménage":

Personne ou groupe de personnes qui occupent ou ont besoin d'une résidence au Québec et qui n'ont pas une résidence principale ailleurs au Canada.

.../4

j) "Ménage dans le besoin":

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenable. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de 30% de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenable dans sa zone du marché représenteraient 30% ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre 30% ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et taille convenable dans sa zone du marché représenteraient 30% ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) "Règlement":

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) "Revenu total":

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) "Supplément au loyer":

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

2. La gestion

"La Société" et "la municipalité" confient à "l'office" la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. "L'office" ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de "la Société" et de "la municipalité".

.../5

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de cinq (5) ans, débutant le 12 juin 1989, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que "l'office" aura des liens contractuels avec un "propriétaire" d'un "logement désigné".

4. Sélection des "ménages dans le besoin"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par "l'office" conformément aux règles utilisées par celui-ci pour le programme d'habitations à loyer modique. Seul un "client admissible" sera choisi pour occuper un "logement désigné".

"L'office" offrira en location les logements sélectionnés aux "ménages dans le besoin" résidant dans "la municipalité", selon l'ordre de priorité établi sur la liste d'attente de "l'office".

5. Part du "ménage dans le besoin"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. Sélection des immeubles

La sélection des immeubles sera faite par "l'office" en liaison avec "la Société" à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par "la Société". Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le coût moyen des logements en location dans "la municipalité" établi conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont copie est jointe en annexe.

.../6

7. Règles diverses

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi selon les normes suivantes:

a) un logement studio est normalement réservé à une personne seule;

b) une première chambre à coucher est réservée au chef de "ménage" seul ou avec "conjoint;

c) une chambre à coucher supplémentaire est réservée pour une personne handicapée, le cas échéant;

d) chaque chambre à coucher supplémentaire ne peut être occupée par moins d'une personne ni par plus de deux (2) personnes.

8. Engagement des parties

8.1 Vacances

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, "l'office" doit en avertir "la Société" dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. "L'office" versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé" selon le moindre de ces deux montants pour une période de trois (3) mois, suivant le mois où survient la vacance. "L'office" s'engage à combler cette vacance dans un délai maximum de trois (3) mois suivant le mois où survient la vacance.

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'annexe A de l'entente office-propriétaire, "le propriétaire" sera alors tenu de remettre par écrit à "l'office" un préavis de

.../7

disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour "l'office" de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, "le propriétaire" fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, "l'office" ne sera pas tenue de verser le "supplément au loyer" pour ce logement.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que "le propriétaire" ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

"L'office" paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement, dans le cas où un "logement désigné" ne se trouve pas occupé à la date d'entrée en vigueur de l'entente office- propriétaire où à la date convenue de disponibilité du logement, selon la plus éloignée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du "propriétaire" dans le choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

"L'office" paiera au "propriétaire" le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, du logement inoccupé, à compter du jour où la résiliation du bail du "ménage dans le besoin" prendra effet et jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, à la condition que "le propriétaire" informe "l'office" dans les deux (2) semaines qui suivent la réception d'un avis d'un "ménage dans le besoin" lui faisant part de son intention de résilier son

.../8

bail, ou qu'il l'informe, dans le même délai, de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin" sans que celui-ci lui en ait donné préavis. Si "le propriétaire" néglige d'informer "l'office" dans le délai prévu de deux semaines, celui-ci ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer", jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau.

8.5 Etat des logements

"L'office" devra faire l'inspection du "logement désigné" et de l'immeuble ou des immeubles concernés avant la signature de l'entente avec "le propriétaire" et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et qu'ils rencontrent les normes prévues au Code civil du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par "la Société". Une copie de cette entente, dûment complétée, devra être retournée à "la Société" dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée, suite à l'application des clauses 10 et 11 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, "le propriétaire" accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à "l'office" de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au "propriétaire". En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période

.../9

supérieure à 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Les augmentations de loyer, s'il y a lieu, ne peuvent être supérieures à l'indice des prix à la consommation, secteur habitation, pour l'année concernée ou au pourcentage d'augmentation fixé par la Régie du logement, le cas échéant.

8.9 Transfert de la désignation d'un logement

"L'office" peut annuler la désignation d'un "logement désigné", sous réserve du consentement du "propriétaire". La désignation annulée peut être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximum de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Cependant, "l'office" devra informer "la Société" à l'aide d'un formulaire fourni par "la Société" de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

.../10

9. Responsabilité administrative

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

"L'office" doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que "la Société" l'exigera, sur les formulaires fournis par "la Société", dont copie est en annexe. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par "l'office" pour une période de sept (7) ans.

9.2 Tenue de livres

"L'office" devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme. De plus, tous les intérêts générés par les avances trimestrielles devront être comptabilisées annuellement aux états financiers de "l'office".

9.3 Rapports et états financiers

Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, "l'office" doit transmettre à "la Société":

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par "la Société", voir exemple ci-joint);

- Une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

"L'office" doit soumettre à "la Société", dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par "la Société".

"L'office" transmettra à "la Société" un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départ, nouveaux locataires,

.../11

composition du "ménage", etc...) dans les trente (30) jours suivant ces dites modifications dans un format à être déterminé par "la Société".

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédures que "l'office" recevra d'un "propriétaire" ou d'un "ménage dans le besoin" et qui seront hors du cours normal des affaires et concerneront directement l'application de la présente entente sera expédiée à "la Société" dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

"L'office" doit aviser "la Société" dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, "l'office" doit exiger du "propriétaire" que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

10. Modification de la subvention

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", "la Société" n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que "l'office" n'en démontre la nécessité à la satisfaction de "la Société".

11. Responsabilité financière de "la Société"

Il est convenu que "la Société" n'est pas responsable envers "l'office" de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec "le propriétaire", y compris l'obligation d'effectuer les

.../12

paiements de loyer, et que la seule responsabilité de "la Société" envers "l'office" se limite aux paiements du "supplément au loyer", trimestriellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire.

12. Responsabilité financière de "la municipalité"

La seule responsabilité financière de "la municipalité" vis-à-vis "l'office" se limite au paiement de 10% du "supplément au loyer", conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire. Il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Ajustement

Lors du paiement trimestriel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente , "la Société" et "la municipalité" peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. Vérification

"La Société" et "la municipalité" ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

"La Société" et "la municipalité" doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du programme de supplément au loyer par "l'office".

15. Conservation des documents

"L'office" doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant la gestion du programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../13

16. Modification de l'entente

"La Société" peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise "la municipalité" et "l'office" de son intention en lui faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

"La Société" pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet, suivant la réception par "la municipalité" et "l'office", d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque "la municipalité" et "l'office" font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception le projet de modification de l'entente.

17. Défaut de "l'office"

Sur défaut de "la municipalité" et de "l'office" de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, "la Société" pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à "la municipalité" et à "l'office".

Dans le cas de défaut, "la Société" ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à "l'office" et à "la municipalité" de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de "la Société" et/ou de "la municipalité" ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

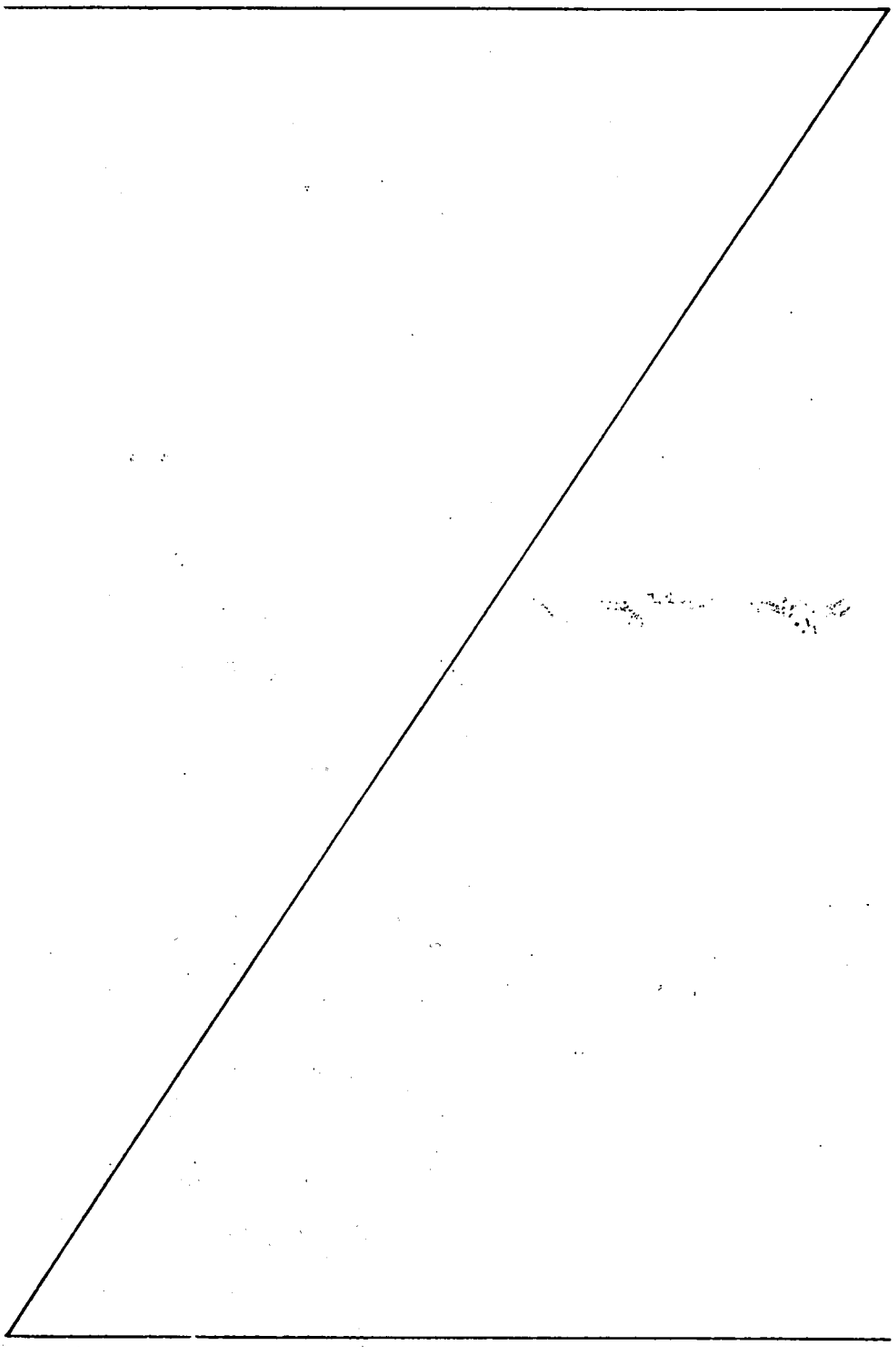
Si "la Société" juge que "l'office" est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que "la Société" en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de "l'office" toute décision que "l'office" peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et "l'office" par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

.../14

c) "l'office" s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.



.../15

SIGNEE A Saint-Laurent CE 14e JOUR

DE septembre 1989

"L'OFFICE"

[redacted]

TÉMOINS

SIGNEE A Saint-Laurent CE 14e JOUR

DE septembre 1989

"LA MUNICIPALITE"

[redacted]

SIGNEE A Québec CE 26 JOUR

DE septembre 1989

[redacted]

TÉMOINS

Saint-Laurent

8908-09

Extrait du procès-verbal de la séance générale du Conseil tenue le 8 août 1989.

Soumis rapport du directeur de l'Office municipal d'habitation de Saint-Laurent, en date du 7 juillet 1989, relatif au programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé mis sur pied par le gouvernement du Québec.

ATTENDU que ce programme vise à mettre à la disposition des ménages démunis des logements adéquats sélectionnés à même le parc immobilier privé;

ATTENDU que les coûts de ce programme sont assumés à 59% par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.), à 31% par la Société d'habitation du Québec et à 10% par la municipalité;

ATTENDU que dans le cadre de ce programme, cinq unités de logement seraient mises à la disposition de la Ville;

ATTENDU que la Commission des priorités de Ville de Saint-Laurent recommande d'adhérer à ce programme, il est

RÉSOLU A L'UNANIMITÉ:

1.- D'approuver la recommandation formulée par la Commission des priorités de Ville de Saint-Laurent dans sa résolution numéro CP-8907-2-12 datée du 19 juillet 1989 et, en conséquence, d'adhérer au programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé mis sur pied par le gouvernement du Québec.

2.- De contribuer à 10% du coût de ce programme pour le nombre d'unités de logement mises à la disposition de la Ville.

3.- D'autoriser Son Honneur le Maire ou le maire suppléant et le directeur général ou le directeur général adjoint du Centre d'initiatives municipales à signer, pour et au nom de Ville de Saint-Laurent, le protocole d'entente à intervenir entre la Ville, l'Office municipal d'habitation de Saint-Laurent et la Société d'habitation du Québec.

4.- D'autoriser l'Office municipal d'habitation de Saint-Laurent à gérer ledit programme et à assurer la sélection des locataires.

ADOPTÉ.

EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

[redacted]

Assistante
Secrétaire-trésorière

OMH

Office municipal d'habitation

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 13 SEPTEMBRE 1989

Article # 3D de l'Ordre du jour

Résolution # 89-58

Entente du programme "Supplément au loyer"

Sur proposition dûment appuyée et adoptée à l'unanimité, il est résolu d'autoriser le directeur de l'O.M.H. Saint-Laurent, Monsieur André Champagne et Monsieur Charles Guénette, membre du Conseil d'Administration de l'O.M.H. Saint-Laurent à signer toutes les ententes reliées au programme de "Supplément au Loyer" pour et au nom de l'Office Municipal d'Habitation de Saint-Laurent.

EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

[redacted]

François Guignard
Président
Office Municipal d'Habitation
de Saint-Laurent

1425, rue Elizabeth, app.1, Saint-Laurent,
Qué. H4L 4L8 Tél.: 747-9481

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par **Monsieur Guy Pelletier** dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution **no 93-060** adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de **Saint-Léonard**, corps politique dûment constitué, ici représentée par **Monsieur Frank Zampino** et par **Monsieur Georges Larivée**, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du **12 octobre 1993** et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de **Saint-Léonard**, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par **Monsieur Jacques Fortin** et par **Monsieur André Chrétien**, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le **2 septembre 1993**, portant le numéro **93-09-199** et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du **12 octobre** 1993 , a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Loyer complet:

CoQt encouru pour se loger, y compris les coQts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er octobre 1993 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Saint-Léonard

CE 20ième JOUR DE octobre 1993.

[redacted]

Représentant Témoin

"L'OFFICE"

SIGNE A Saint Léonard

CE 2ième JOUR DE septembre 1993

[redacted]

Représentant Témoin

"LA SOCIETE"

SIGNE A Montréal

CE deux JOUR DE décembre 1993

[redacted]

101-12-91

N/inf. 899-0027-B

PROGRAMMATION 1992 899-06-65220-2001

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par André Bourgault , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 88-087 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de la ville de Saint-Léonard , corps politique dûment constitué, ici représentée par M. Frank Zampino, maire, et par M. Georges Larivée, greffier,, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 14 juillet 1992 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Ville Saint-Léonard , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Madame Yvette Bissonnet et par Monsieur andré Chrétien , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 18 juin 1992 , portant le numéro 92-06-154 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 14 juillet 1992 , a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Loyer complet:

Coût encouru pour se loger, y compris les coûts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

Coût déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er septembre 1992 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A SAINT-LEONARD

CE 24ième JOUR DE août 19 .

[redacted]

"L'OFFICE"

SIGNE A SAINT-LEONARD

CE 12 IEME JOUR DE AOUT 1992.

[redacted]

Représentant Témoin

"LA SOCIETE"

SIGNE A Québec

CE 2e JOUR DE septembre 1992

[redacted]

SHQ

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Monsieur Guy Pelletier , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution # 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Saint-Léonard , corps politique dûment constitué, ici représentée par M. Frank Zampino, maire et par M. Georges Larivée, greffier, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 11 février 19 97 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Saint-Léonard , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par monsieur Jacques Fortin et par monsieur Roland St-Aubin , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le jeudi 16 janvier 19 97, portant le numéro 97-01-17 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 14 juillet 19 92, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Loyer complet:

CoQt encouru pour se loger, y compris les coQts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er janvier 19 97 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Saint-Léonard

CE 10e JOUR DE mars 1997.

[redacted]

"L'OFFICE"

SIGNE A SAINT-LEONARD

CE 30 IEME JOUR DE JANVIER 1997.

[redacted]

Représentant Témoin

"LA SOCIETE"

SIGNE A Montréal

CE [illegible] JOUR DE avril 1997

[redacted]

Ville de
SAINT-LÉONARD

EXTRAIT du livre des délibérations du conseil municipal de la ville de Saint-Léonard, séance régulière du conseil, tenue le 11e jour du mois de février 1997, à laquelle sont présents : M. Frank Zampino, maire, et les conseillers John Valentini, Tommaso Nanci, Mario Battista, Alexandre Pacetti, Dominic Perri, Yvette Bissonnet, Vincenzo Arciresi, André Chrétien, Domenico Moschella et Jean-Jacques Goyette, formant le quorum du conseil, sous la présidence de Son Honneur le Maire.

... SOUMIS aux membres du conseil un projet de renouvellement de l'entente-cadre régissant la gestion de 47 unités de logement dans le cadre du programme de supplément au loyer, intervenue entre la Société d'habitation du Québec, la ville de Saint-Léonard et l'Office municipal d'habitation de Saint-Léonard en 1992.

SUR CE:

97-02-138 RÉSOLUTION : RENOUVELLEMENT DE L'ENTENTE ENTRE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, LA VILLE DE SAINT-LÉONARD ET L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE SAINT-LEONARD - PROGRAMME DE SUPPLÉMENT DE LOYER - GESTION POUR 47 LOGEMENTS.

Il est proposé par Mme la conseillère Yvette Bissonnet, appuyé par M. le conseiller Jean-Jacques Goyette et résolu unanimement que ce conseil autorise le renouvellement de l'entente de gestion de 47 unités de logement dans le cadre du programme de supplément au loyer, intervenue entre la Société d'habitation du Québec - la ville de Saint-Léonard et l'Office municipal d'habitation de Saint-Léonard en 1992, et ce pour une période de cinq (5) ans.

Que Son Honneur le Maire ou le maire suppléant et le greffier soient autorisés à signer conjointement pour et au nom de la ville de Saint-Léonard ladite entente.

ADOPTÉE

EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

[redacted]

GREFFIER

F 7036 (Rev. 89-07)

PROGRAMMATION 1988 899-06A-65220-0001

Société canadienne d'hypothèques et de logement / Canada Mortgage and Housing Corporation

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC

SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN QUATRE (4) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., Chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par et par André Bourgault, dûment autorisés(es) aux fins des présentes aux termes de la résolution 88-087 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Ville de St-Léonard, corps politique dûment constitué, ici représentée par M. Raymond Renaud et par M. Georges Larivée respectivement Maire et Greffier dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 24 janvier 1989 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: Office municipal d'habitation de St-Léonard

représenté(e) par Maurice Benoit et par Yvette Bissonnet, dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 16 février 1989, portant le numéro 89-02-13 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC sur l'habitation sociale qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, "la Société" au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE "la municipalité", par une résolution datée du 24 janvier 1989 , a autorisé "l'office" à gérer le programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer 10% du coût dudit programme;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

a) "Client admissible":

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les seuils maxima établis conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont une copie est jointe en annexe.

b) "Conjoint":

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

.../3

c) "Logement désigné":

Logement qui sera mentionné à l'annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) "Logement spécial":

Logement accessible par une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) "Loyer complet":

Coût encouru pour se loger, y compris les coûts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) "Loyer de base":

Concept dont un montant minimum est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par "la Société" de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) "Loyer payé":

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) "Loyer reconnu":

Coût déterminé de temps à autre par "la Société" comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée, avec et y compris les coûts d'entretien, et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unités de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

i) "Ménage":

Personne ou groupe de personnes qui occupent ou ont besoin d'une résidence au Québec et qui n'ont pas une résidence principale ailleurs au Canada.

.../4

j) "Ménage dans le besoin":

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenable. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de 30% de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenable dans sa zone du marché représenteraient 30% ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre 30% ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et taille convenable dans sa zone du marché représenteraient 30% ou plus de son revenu total; ou

(iii)a besoin d'un "logement spécial".

k) "Règlement":

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) "Revenu total":

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) "Supplément au loyer":

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

2. La gestion

"La Société" et "la municipalité" confient à "l'office" la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. "L'office" ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de "la Société" et de "la municipalité".

.../5

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de cinq (5) ans, débutant le 1er octobre 1988, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que "l'office" aura des liens contractuels avec un "propriétaire" d'un "logement désigné".

4. Sélection des "ménages dans le besoin"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par "l'office" conformément aux règles utilisées par celui-ci pour le programme d'habitations à loyer modique. Seul un "client admissible" sera choisi pour occuper un "logement désigné".

"L'office" offrira en location les logements sélectionnés aux "ménages dans le besoin" résidant dans "la municipalité", selon l'ordre de priorité établi sur la liste d'attente de "l'office".

5. Part du "ménage dans le besoin"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. Sélection des immeubles

La sélection des immeubles sera faite par "l'office" en liaison avec "la Société" à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par "la Société". Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le coût moyen des logements en location dans "la municipalité" établi conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont copie est jointe en annexe.

.../6

7. Règles diverses

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi selon les normes suivantes:

a) un logement studio est normalement réservé à une personne seule;

b) une première chambre à coucher est réservée au chef de "ménage" seul ou avec "conjoint;

c) une chambre à coucher supplémentaire est réservée pour une personne handicapée, le cas échéant;

d) chaque chambre à coucher supplémentaire ne peut être occupée par moins d'une personne ni par plus de deux (2) personnes.

8. Engagement des parties

8.1 Vacances

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, "l'office" doit en avertir "la Société" dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. "L'office" versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé" selon le moindre de ces deux montants pour une période de trois (3) mois, suivant le mois où survient la vacance. "L'office" s'engage à combler cette vacance dans un délai maximum de trois (3) mois suivant le mois où survient la vacance.

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'annexe A de l'entente office-propriétaire, "le propriétaire" sera alors tenu de remettre par écrit à "l'office" un préavis de

.../7

disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour "l'office" de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, "le propriétaire" fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, "l'office" ne sera pas tenue de verser le "supplément au loyer" pour ce logement.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que "le propriétaire" ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

"L'office" paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement, dans le cas où un "logement désigné" ne se trouve pas occupé à la date d'entrée en vigueur de l'entente office- propriétaire où à la date convenue de disponibilité du logement, selon la plus éloignée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du "propriétaire" dans le choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

"L'office" paiera au "propriétaire" le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, du logement inoccupé, à compter du jour où la résiliation du bail du "ménage dans le besoin" prendra effet et jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, à la condition que "le propriétaire" informe "l'office" dans les deux (2) semaines qui suivent la réception d'un avis d'un "ménage dans le besoin" lui faisant part de son intention de résilier son

.../8

bail, ou qu'il l'informe, dans le même délai, de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin" sans que celui-ci lui en ait donné préavis. Si "le propriétaire" néglige d'informer "l'office" dans le délai prévu de deux semaines, celui-ci ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer", jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau.

8.5 Etat des logements

"L'office" devra faire l'inspection du "logement désigné" et de l'immeuble ou des immeubles concernés avant la signature de l'entente avec "le propriétaire" et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et qu'ils rencontrent les normes prévues au Code civil du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par "la Société". Une copie de cette entente, dûment complétée, devra être retournée à "la Société" dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée, suite à l'application des clauses 10 et 11 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, "le propriétaire" accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à "l'office" de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au "propriétaire". En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période

.../9

supérieure à 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Les augmentations de loyer, s'il y a lieu, ne peuvent être supérieures à l'indice des prix à la consommation, secteur habitation, pour l'année concernée ou au pourcentage d'augmentation fixé par la Régie du logement, le cas échéant.

8.9 Transfert de la désignation d'un logement

"L'office" peut annuler la désignation d'un "logement désigné", sous réserve du consentement du "propriétaire". La désignation annulée peut être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximum de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Cependant, "l'office" devra informer "la Société" à l'aide d'un formulaire fourni par "la Société" de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

.../10

9. Responsabilité administrative

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

"L'office" doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que "la Société" l'exigera, sur les formulaires fournis par "la Société", dont copie est en annexe. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par "l'office" pour une période de sept (7) ans.

9.2 Tenue de livres

"L'office" devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme. De plus, tous les intérêts générés par les avances trimestrielles devront être comptabilisées annuellement aux états financiers de "l'office".

9.3 Rapports et états financiers

Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, "l'office" doit transmettre à "la Société":

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par "la Société", voir exemple ci-joint);

- Une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

"L'office" doit soumettre à "la Société", dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format a être déterminé par "la Société".

"L'office" transmettra à "la Société" un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départ, nouveaux locataires,

.../11

composition du "ménage", etc...) dans les trente (30) jours suivant ces dites modifications dans un format à être déterminé par "la Société".

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédures que "l'office" recevra d'un "propriétaire" ou d'un "ménage dans le besoin" et qui seront hors du cours normal des affaires et concerneront directement l'application de la présente entente sera expédiée à "la Société" dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

"L'office" doit aviser "la Société" dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, "l'office" doit exiger du "propriétaire" que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

10. Modification de la subvention

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", "la Société" n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que "l'office" n'en démontre la nécessité à la satisfaction de "la Société".

11. Responsabilité financière de "la Société"

Il est convenu que "la Société" n'est pas responsable envers "l'office" de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec "le propriétaire", y compris l'obligation d'effectuer les

.../12

paiements de loyer, et que la seule responsabilité de "la Société" envers "l'office" se limite aux paiements du "supplément au loyer", trimestriellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire.

12. Responsabilité financière de "la municipalité"

La seule responsabilité financière de "la municipalité" vis-à-vis "l'office" se limite au paiement de 10% du "supplément au loyer", conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire. Il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Ajustement

Lors du paiement trimestriel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente , "la Société" et "la municipalité" peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. Vérification

"La Société" et "la municipalité" ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, régistres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

"La Société" et "la municipalité" doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du programme de supplément au loyer par "l'office".

15. Conservation des documents

"L'office" doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant la gestion du programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../13

16. Modification de l'entente

"La Société" peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise "la municipalité" et "l'office" de son intention en lui faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

"La Société" pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet, suivant la réception par "la municipalité" et "l'office", d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque "la municipalité" et "l'office" font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception le projet de modification de l'entente.

17. Défaut de "l'office"

Sur défaut de "la municipalité" et de "l'office" de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, "la Société" pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à "la municipalité" et à "l'office".

Dans le cas de défaut, "la Société" ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à "l'office" et à "la municipalité" de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de "la Société" et/ou de "la municipalité" ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

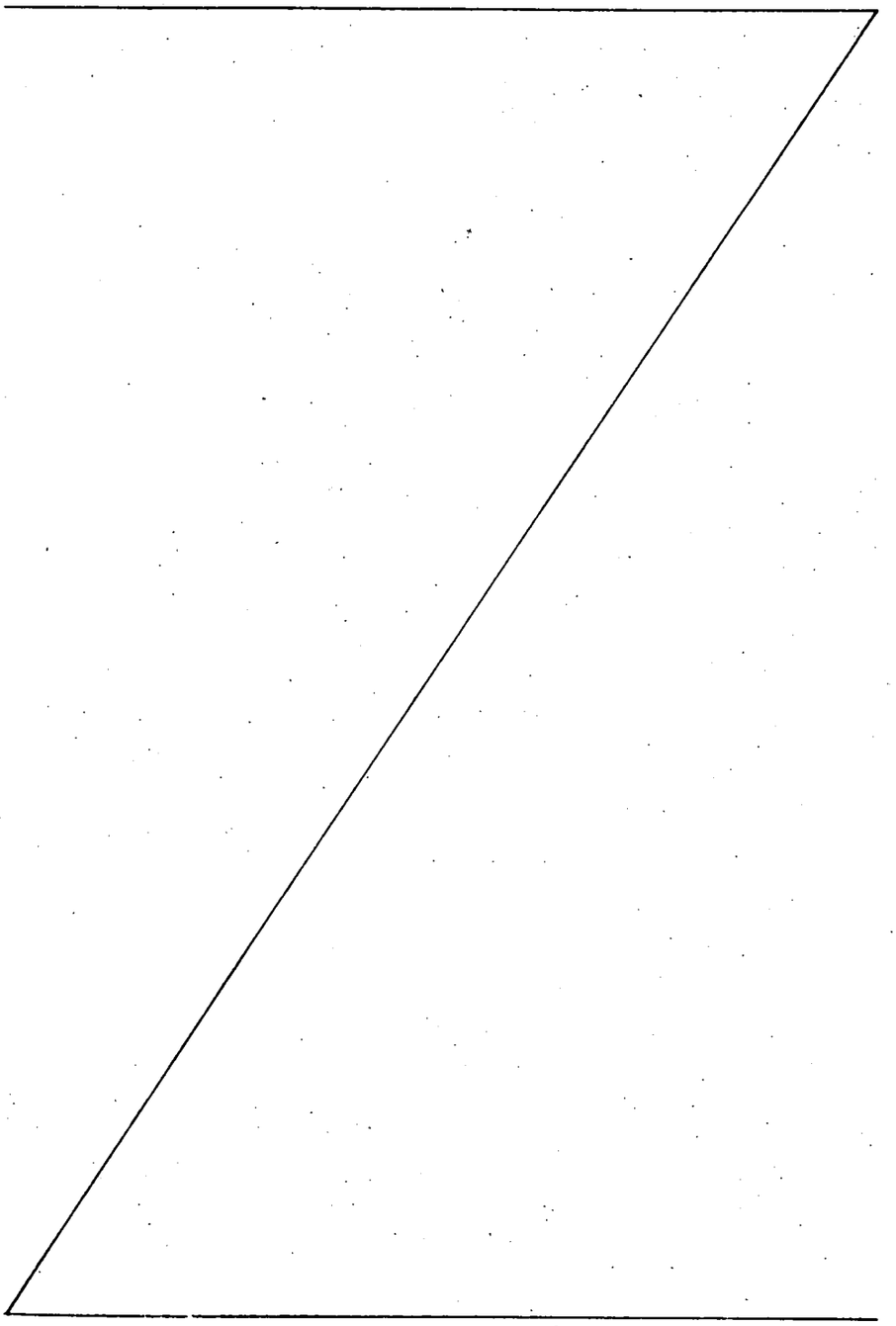
Si "la Société" juge que "l'office" est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que "la Société" en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de "l'office" toute décision que "l'office" peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et "l'office" par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

.../14

c) "l'office" s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.



.../15

SIGNEE A Saint-Léonard CE 16ième JOUR

DE [redacted]

SIGNEE A Saint-Léonard CE 25ième JOUR

DE janvier 1989

"LA MUNICIPALITE"

[redacted]

SIGNEE A Québec CE 13 JOUR

DE mars 1989

"LA SOCIETE"

[redacted]

Témoins

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION
de Ville Saint-Léonard

EXTRAIT du procès verbal de la séance du 16 février 1989 de l'Office Municipal d'Habitation de Ville Saint-Léonard, tenue à la Résidence Emilien Gagnon, 6150 rue Jarry est, Saint-Léonard.

89-02-13

13- SIGNATURE DU PROTOCOLE D'ENTENTE POUR L'IMPLANTATION DU PROGRAMME ALLOCATION LOGEMENT: SHQ, MUNICIPALITE ET OMH DE SAINT LEONARD.

Il est proposé par Monsieur Roland St-Aubin, secondé par Madame Marie Claire Roger et résolu unanimement de donner mandat à Monsieur Maurice Benoit et Madame Yvette Bissonnet de signer le dit protocole au nom de l'OMH de Saint-Léonard.

ADOPTE

[redacted]

89-02-22

Ville de
Saint-Léonard

EXTRAIT du Livre des Délibérations du conseil municipal de la ville de Saint-Léonard, séance spéciale du conseil, tenue le 24 janvier 1989, à laquelle sont présents: M. Raymond Renaud, maire, et les conseillers Vincenzo Galati, Frank Zampino, Pari Montanaro, Alexandre Pacetti, Dominic Perri, Basilio Giordano, André Chrétien, Maurice Benoit, Jean-Jacques Goyette et Robert Zambito, formant le quorum du conseil, sous la présidence de Son Honneur le Maire.

89-01-30 ...SOUMIS aux membres du conseil un rapport en date du 17 janvier 1989 de M. Georges Larivée, greffier, concernant le protocole d'entente à intervenir entre la ville de Saint-Léonard, l'Office municipal d'habitation de Saint-Léonard et la Société d'habitation du Québec, relativement à l'adhésion de la Ville au programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé

SUR CE:

RÉSOLUTION: APPROBATION DU PROTOCOLE D'ENTENTE A INTERVENIR ENTRE LA VILLE DE SAINT-LÉONARD, L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE SAINT-LÉONARD ET LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, RELATIVEMENT A L'ADHÉSION DE LA VILLE AU PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER SUR LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ.

Il est proposé par M. Maurice Benoit, appuyé par M. Dominic Perri et résolu unanimement que ce conseil approuve le protocole d'entente à intervenir entre la ville de Saint-Léonard, l'Office municipal d'habitation de Saint-Léonard et la Société d'habitation du Québec, relativement à l'adhésion de la Ville au programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé.

Que Son Honneur le Maire ou le maire suppléant et le greffier soient autorisés à signer conjointement pour et au nom de la Corporation municipale de la ville de Saint-Léonard ledit protocole.

ADOPTÉE

[redacted]

GREFFIER

6

Ville de Saint-Léonard

EXTRAIT du Livre des Délibérations du conseil municipal de la ville de Saint-Léonard, séance régulière du conseil, tenue le 13 décembre 1988, à laquelle sont présents: M. Raymond Renaud, maire, et les conseillers Giuseppe Fargnoli, Vincenzo Galati, Frank Zampino, Pari Montanaro, Alexandre Pacetti, Dominic Perri, Yvette Bissonnet, Basilio Giordano, André Chrétien, Maurice Benoit et Jean-Jacques Goyette, formant le quorum du conseil, sous la présidence de Son Honneur le Maire.

88-12-896 ...SOUMIS aux membres du conseil copie d'une résolution du Conseil d'administration de l'Office municipal d'habitation de Saint-Léonard, demandant à la ville de Saint-Léonard d'augmenter de 10 000,00 $ son engagement de crédits relativement à l'implantation du programme "supplément au loyer sur le marché privé" à Saint-Léonard - résolution numéro 88-09-665.

SUR CE:

RÉSOLUTION: AMENDEMENT A LA RÉSOLUTION NUMÉRO 88-09-665 - AUGMENTATION DU MONTANT DES CRÉDITS DE 10 000,00 $.

Il est proposé par M. Maurice Benoit, appuyé par Mme Yvette Bissonnet et résolu unanimement que ce conseil autorise une augmentation du montant de crédits engagés en vertu de la résolution numéro 88-09-665 relativement à l'implantation du programme "supplément au loyer sur le marché privé" à Saint-Léonard, et que ladite résolution soit amendée en conséquence afin que le montant de "30 000,00 $" se lise "40 000,00 $".

ADOPTÉE

EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

[redacted]

GREFFIER

La présente résolution prendra effet sur la production d'un certificat du trésorier attestant qu'il y a des fonds disponibles pour cette dépense.

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION
de Ville Saint-Léonard

EXTRAIT du procès-verbal de la séance du 10 novembre 1988 de l'Office Municipal d'Habitation de Ville Saint-Léonard, tenue à la Résidence Emilien Gagnon, 6150 rue Jarry est, à Saint-Léonard.

88-11-1560

10. RECOMMANDATION A LA SHQ DE BONIFIER LES CREDITS RELATIFS A L'IMPLANTATION DU PROGRAMME "SUPPLEMENT AU LOYER SUR LE MARCHE PRIVE" SUR LE TERRITOIRE DE VILLE SAINT LEONARD.

Compte tenu de la demande originale pour 50 unités subventionnées;

Compte tenu de l'offre formelle de la SHQ pour 40 unités subventionnées;

Compte tenu du nombre de requérants déjà acceptés au Comité de Sélection du 88-11-08;

Compte tenu de l'ampleur de l'offre acceptable de logements de la part des propriétaires témoignant de leur intérêt au programme;

Compte tenu du sondage positif sur la volonté des requérants d'aller habiter des logements subventionnés sur le marché privé;

Compte tenu de l'engagement du Conseil Municipal au dit programme;

Compte tenu de la demande de l'office à la Municipalité de bonifier son engagement jusqu'à environ 100 logements;

Il est proposé par Monsieur Maurice Benoit, président, secondé par Monsieur Roland St-Aubin, vice-président et résolu unanimement de demander à la Société d'Habitation du Québec d'acorder à l'Office 60 unités supplémentaires d'allocation au logement sur le marché privé, incluant les quelques 23 unités déjà subventionnées par la SHQ.

ADOPTE

OFFICE MUNICIPAL HABITATION DE VILLE SAINT-LÉONARD
6180 RUE JARRY EST. SUITE 101 H1P 3G5

Co [redacted]

LA
Secrétaire
88-11-14

SHQ

Programmation 1992 899-0029-D

CMHC SCHL
Helping to house Canadians

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Monsieur Guy Pelletier , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution # 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de VILLE DE VERDUN , corps politique dûment constitué, ici représentée par Georges Bossé, Maire et par Michèle Beaudry Casey, Greffier par intérim dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 29 avril 19 97 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Verdun , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Suzanne Dunne, présidente et par Roger Gaudet, vice-président , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 5 février 19 97, portant le numéro 970219 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 23 juin 1992 , a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. <u>DEFINITIONS</u>

a) <u>Client admissible</u>:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Loyer complet:

Coût encouru pour se loger, y compris les coûts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

Coût déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er janvier 19 97 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Verdun, Québec

CE 18e JOUR DE février 19 97.

[redacted]

Représentant Témoin

"L'OFFICE"

SIGNE A Verdun

CE 5e JOUR DE février 19 97.

[redacted]

"LA SOCIETE"

SIGNE A [redacted]

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Monsieur Guy Pelletier, dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution # 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de VILLE DE VERDUN, corps politique dûment constitué, ici représentée par Georges Bossé, Maire et par Michèle Beaudry Casey, Greffier par intérim dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 29 avril 1997 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Verdun, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Suzanne Dunne, présidente et par Roger Gaudet, vice-président, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 5 février 19 97, portant le numéro 970218 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 27 juin 1989, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. <u>DEFINITIONS</u>

a) <u>Client admissible</u>:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Lover complet:

CoQt encouru pour se loger, y compris les coQts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Lover de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Lover payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Lover reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 12 juin 19 97 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Verdun, Québec

CE 18e JOUR DE février 1997.

[redacted]

"L'OFFICE"

SIGNE A Verdun

CE 5ième JOUR DE février 1997.

[redacted]

Témoin

Témoin

"LA SOCIETE"

SIGNE A Montréal

CE 11e jour JOUR DE [illegible] 97

[redacted]

899-0029-A

PROGRAMMATION 1987 899-06-65320-0000

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par André Bourgault , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 88-087 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Verdun , corps politique dûment constitué, ici représentée par Raymond Savard, Maire et par Gérard Cyr, Greffier , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 23 mars 1993 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Verdun , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Suzanne Dunne, présidente et par Jacques F. Paquet, dir. général , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 9 décembre 1992 , portant le numéro 921208 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 23 mars 1993, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. <u>DEFINITIONS</u>

a) <u>Client admissible</u>:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Loyer complet:

CoQt encouru pour se loger, y compris les coQts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de ------cinq------(5) an(s), débutant le 1er novembre 19 92 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITÉ"

SIGNE A Verdun, Que.

CE 29e JOUR DE Mars 1993.

[redacted]

"L'OFFICE"

SIGNE A VERDUN

CE 9ième JOUR DE décembre 1992.

[redacted]

Jacques F. Paquet, Adm. A.
directeur général

"LA SOCIETE"

SIGNE A Québec

CE 15e JOUR DE AVRIL 1993

[redacted]

101-12-91

Société canadienne d'hypothèques et de logement
Canada Mortgage and Housing Corporation

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC

SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN QUATRE (4) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., Chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Paul Angers et par Jacques Drolet, dûment autorisés(es) aux fins des présentes aux termes de la résolution 87-05 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET:

La corporation municipale de Verdun, corps politique dûment constitué, ici représentée par M. Raymond Savard, Maire et par M. Gérard Cyr, respectivement et Greffier dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 26 mai 1987 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET:

représenté(e) par Louis H. Bélanger et par Jacques F. Paquet, dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 17 juin 1987, portant le numéro 870611 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Canada

Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC sur l'habitation sociale qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, "la Société" au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE "la municipalité", par une résolution datée du 26 mai 1987 , a autorisé "l'office" à gérer le programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer 10% du coût dudit programme;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

a) "Client admissible":

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les seuils maxima établis conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont une copie est jointe en annexe.

b) "Conjoint":

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

.../3

c) "Logement désigné":

Logement qui sera mentionné à l'annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) "Logement spécial":

Logement accessible par une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) "Loyer complet":

Coût encouru pour se loger, y compris les coûts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) "Loyer de base":

Concept dont un montant minimum est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par "la Société" de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) "Loyer payé":

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) "Loyer reconnu":

Coût déterminé de temps à autre par "la Société" comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée, avec et y compris les coûts d'entretien, et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unités de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

i) "Ménage":

Personne ou groupe de personnes qui occupent ou ont besoin d'une résidence au Québec et qui n'ont pas une résidence principale ailleurs au Canada.

.../4

j) "Ménage dans le besoin":

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenable. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de 30% de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenable dans sa zone du marché représenteraient 30% ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre 30% ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et taille convenable dans sa zone du marché représenteraient 30% ou plus de son revenu total; ou

(iii)a besoin d'un "logement spécial".

k) "Règlement":

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) "Revenu total":

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) "Supplément au loyer":

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

2. La gestion

"La Société" et "la municipalité" confient à "l'office" la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. "L'office" ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de "la Société" et de "la municipalité".

.../5

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de cinq (5) ans, débutant le 1er novembre 1987, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que "l'office" aura des liens contractuels avec un "propriétaire" d'un "logement désigné".

4. Sélection des "ménages dans le besoin"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par "l'office" conformément aux règles utilisées par celui-ci pour le programme d'habitations à loyer modique. Seul un "client admissible" sera choisi pour occuper un "logement désigné".

"L'office" offrira en location les logements sélectionnés aux "ménages dans le besoin" résidant dans "la municipalité", selon l'ordre de priorité établi sur la liste d'attente de "l'office".

5. Part du "ménage dans le besoin"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. Sélection des immeubles

La sélection des immeubles sera faite par "l'office" en liaison avec "la Société" à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par "la Société". Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le coût moyen des logements en location dans "la municipalité" établi conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont copie est jointe en annexe.

.../6

7. Règles diverses

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi selon les normes suivantes:

a) un logement studio est normalement réservé à une personne seule;

b) une première chambre à coucher est réservée au chef de "ménage" seul ou avec "conjoint;

c) une chambre à coucher supplémentaire est réservée pour une personne handicapée, le cas échéant;

d) chaque chambre à coucher supplémentaire ne peut être occupée par moins d'une personne ni par plus de deux (2) personnes.

8. Engagement des parties

8.1 Vacances

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, "l'office" doit en avertir "la Société" dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. "L'office" versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé" selon le moindre de ces deux montants pour une période de trois (3) mois, suivant le mois où survient la vacance. "L'office" s'engage à combler cette vacance dans un délai maximum de trois (3) mois suivant le mois où survient la vacance.

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'annexe A de l'entente office-propriétaire, "le propriétaire" sera alors tenu de remettre par écrit à "l'office" un préavis de

.../7

disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour "l'office" de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, "le propriétaire" fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, "l'office" ne sera pas tenue de verser le "supplément au loyer" pour ce logement.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que "le propriétaire" ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

"L'office" paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement, dans le cas où un "logement désigné" ne se trouve pas occupé à la date d'entrée en vigueur de l'entente office- propriétaire où à la date convenue de disponibilité du logement, selon la plus éloignée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du "propriétaire" dans le choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

"L'office" paiera au "propriétaire" le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, du logement inoccupé, à compter du jour où la résiliation du bail du "ménage dans le besoin" prendra effet et jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, à la condition que "le propriétaire" informe "l'office" dans les deux (2) semaines qui suivent la réception d'un avis d'un "ménage dans le besoin" lui faisant part de son intention de résilier son

.../8

bail, ou qu'il l'informe, dans le même délai, de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin" sans que celui-ci lui en ait donné préavis. Si "le propriétaire" néglige d'informer "l'office" dans le délai prévu de deux semaines, celui-ci ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer", jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau.

8.5 Etat des logements

"L'office" devra faire l'inspection du "logement désigné" et de l'immeuble ou des immeubles concernés avant la signature de l'entente avec "le propriétaire" et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et qu'ils rencontrent les normes prévues au Code civil du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par "la Société". Une copie de cette entente, dûment complétée, devra être retournée à "la Société" dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée, suite à l'application des clauses 10 et 11 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, "le propriétaire" accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à "l'office" de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au "propriétaire". En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période

.../9

supérieure à 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Les augmentations de loyer, s'il y a lieu, ne peuvent être supérieures à l'indice des prix à la consommation, secteur habitation, pour l'année concernée ou au pourcentage d'augmentation fixé par la Régie du logement, le cas échéant.

8.9 Transfert de la désignation d'un logement

"L'office" peut annuler la désignation d'un "logement désigné", sous réserve du consentement du "propriétaire". La désignation annulée peut être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximum de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Cependant, "l'office" devra informer "la Société" à l'aide d'un formulaire fourni par "la Société" de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

.../10

9. Responsabilité administrative

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

"L'office" doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que "la Société" l'exigera, sur les formulaires fournis par "la Société", dont copie est en annexe. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par "l'office" pour une période de sept (7) ans.

9.2 Tenue de livres

"L'office" devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme. De plus, tous les intérêts générés par les avances trimestrielles devront être comptabilisées annuellement aux états financiers de "l'office".

9.3 Rapports et états financiers

Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, "l'office" doit transmettre à "la Société":

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par "la Société", voir exemple ci-joint);

- Une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

"L'office" doit soumettre à "la Société", dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format a être déterminé par "la Société".

"L'office" transmettra à "la Société" un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départ, nouveaux locataires,

.../11

composition du "ménage", etc...) dans les trente (30) jours suivant ces dites modifications dans un format à être déterminé par "la Société".

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédures que "l'office" recevra d'un "propriétaire" ou d'un "ménage dans le besoin" et qui seront hors du cours normal des affaires et concerneront directement l'application de la présente entente sera expédiée à "la Société" dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

"L'office" doit aviser "la Société" dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, "l'office" doit exiger du "propriétaire" que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

10. Modification de la subvention

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", "la Société" n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que "l'office" n'en démontre la nécessité à la satisfaction de "la Société".

11. Responsabilité financière de "la Société"

Il est convenu que "la Société" n'est pas responsable envers "l'office" de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec "le propriétaire", y compris l'obligation d'effectuer les

.../12

paiements de loyer, et que la seule responsabilité de "la Société" envers "l'office" se limite aux paiements du "supplément au loyer", trimestriellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire.

12. Responsabilité financière de "la municipalité"

La seule responsabilité financière de "la municipalité" vis-à-vis "l'office" se limite au paiement de 10% du "supplément au loyer", conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire. Il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Ajustement

Lors du paiement trimestriel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente , "la Société" et "la municipalité" peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. Vérification

"La Société" et "la municipalité" ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, régistres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

"La Société" et "la municipalité" doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du programme de supplément au loyer par "l'office".

15. Conservation des documents

"L'office" doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant la gestion du programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../13

16. Modification de l'entente

"La Société" peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise "la municipalité" et "l'office" de son intention en lui faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

"La Société" pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet, suivant la réception par "la municipalité" et "l'office", d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque "la municipalité" et "l'office" font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception le projet de modification de l'entente.

17. Défaut de "l'office"

Sur défaut de "la municipalité" et de "l'office" de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, "la Société" pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à "la municipalité" et à "l'office".

Dans le cas de défaut, "la Société" ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à "l'office" et à "la municipalité" de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de "la Société" et/ou de "la municipalité" ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

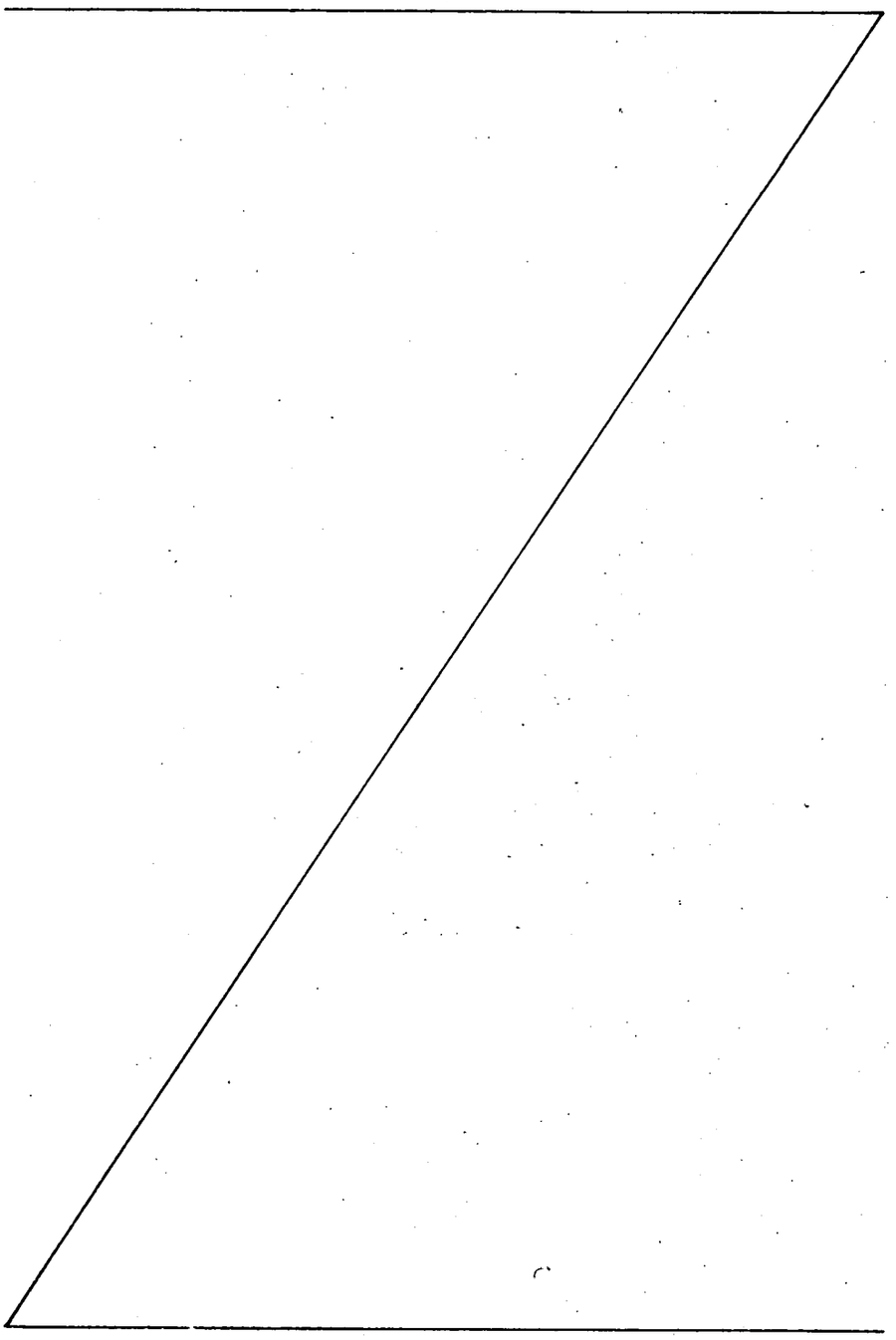
Si "la Société" juge que "l'office" est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que "la Société" en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de "l'office" toute décision que "l'office" peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et "l'office" par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

.../14

c) "l'office" s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.



SIGNEE A VERDUN CE 9EME JOUR

DE OCTOBRE 1987

"L'OFFICE"

[redacted]

Directeur général

SIGNEE A Verdun CE 16ème JOUR

DE octobre 1987

[redacted]

SIGNEE A Québec CE 23 ième JOUR

DE Octobre 1987

"LA SOCIETE"

[redacted]

SHQ

Programmation 1988 899-0029-B

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Guy Pelletier , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution # 97-067 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de la Ville de Verdun , corps politique dûment constitué, ici représentée par M. Georges Bossé, Maire et par M. Gérard Cyr, Greffier , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 28 juillet 1998 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Verdun , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Me Sylvain Tremblay, président et par Nicole Santerre, administratrice , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 25 juin 19 98 , portant le numéro 980609 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 11 octobre 1988, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. <u>DEFINITIONS</u>

a) <u>Client admissible</u>:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Loyer complet:

Coût encouru pour se loger, y compris les coûts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

Coût déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er juillet 19 98, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Verdun

CE 25e JOUR DE juin 1998.

[redacted]

Représentant

Témoin

Nicole Santerre, administrateur

"LA SOCIETE"

[redacted]

VILLE DE
VERDUN

BUREAU
DU GREFFIER

4555, rue de Verdun
Verdun (Québec) H4G 1M4

Téléphone: (514) 765-7017
Télécopieur: (514) 765-7006

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

d'une séance [X] ordinaire du Conseil municipal de la Ville de Verdun
[ ] spéciale

tenue le 28 juillet 1998

98-07-0346

12. OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE VERDUN - PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER - PROGRAMMATION 1988 (85 UNITÉS)

SOUMISE lettre de la Directrice générale de l'Office municipal d'habitation de Verdun incluant trois (3) exemplaires de l'entente de gestion à intervenir entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Verdun et la municipalité dans le cadre du programme de supplément au loyer, programmation 1988 (85 unités).

IL EST PROPOSÉ par le Conseiller Robert Filiatrault
APPUYÉ par le Conseiller Ernie Chiasson
ET UNANIMEMENT
RÉSOLU QUE ladite entente de gestion soit approuvée et que le Maire ou le Maire suppléant et le Greffier ou la Greffière par intérim soient autorisés à signer ladite entente et tout autre document pertinent pour et au nom de la municipalité.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

[redacted]

Greffier

c.c. Directeur général
O.M.H.V.
Trésorerie
Chef - Div. budget & compt.
S.H.Q.

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE VERDUN
5600, boulevard LaSalle, bureau #100
Verdun (Québec)
H4H 2T2

EXTRAIT CONFORME DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE RÉGULIERE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE VERDUN TENUE À LA RÉSIDENCE VERDUN, 5600 BOUL. LASALLE, BUREAU 100, VERDUN, LE 25 JUIN 1998 A 18 HEURES.

980609 **Renouvellement de l'entente de gestion, Programme de supplément au loyer, programmation 1988**

Considérant que la Société d'habitation du Québec accepte de renouveler, pour une période de cinq (5) ans, l'entente de gestion qu'elle a signée avec l'Office municipal d'habitation de Verdun pour la programmation 1988 pour 85 unités;

Il est proposé par Madame Marie-Laure Porcheron
Appuyé par Madame Marguerite Mooney
Et résolu à l'unanimité:

D'autoriser Me Sylvain Tremblay, président, et Madame Nicole Santerre, à signer l'entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale pour la programmation 1988, dans le cadre du Programme de supplément au loyer, impliquant la Société d'habitation du Québec, la Ville de Verdun et l'Office municipal d'habitation de Verdun.

[redacted]

Directrice générale
FC/cg

SHQ

PROGRAMMATION 1987 899-0029-A

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Guy Pelletier , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution # 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Ville de Verdun , corps politique dûment constitué, ici représentée par Georges Bossé, Maire et par Gérard Cyr, Greffier de la Ville dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 27 mai 1997 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Verdun , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Suzanne Dunne, présidente et par Me Sylvain Tremblay, administrateur, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 27 mars 19 97, portant le numéro 970320 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du **26 mai** 19 **87**, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. <u>DEFINITIONS</u>

a) <u>Client admissible</u>:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Loyer complet:

CoÛt encouru pour se loger, y compris les coÛts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coÛts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoÛt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er novembre 1997, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Verdun, Qc

CE 2e JOUR DE juin 1997

[redacted]

Représentant Témoin

"L'OFFICE"

SIGNE A Verdun

CE 27e JOUR DE mars 19 97.

[redacted]

Me Sylvain Tremblay, administrateur

"LA SOCIETE"

SIGNE A Montréal

[redacted]

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE VERDUN
5600, boul. LaSalle, Bureau #100
Verdun (Québec)
H4H 2T2

EXTRAIT CONFORME DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE RÉGULIÈRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE VERDUN TENUE À LA RÉSIDENCE VERDUN, 5600 BOUL. LASALLE, BUREAU 100, VERDUN, LE 27 MARS 1997 A 13 HEURES 30.

970320 **Renouvellement de l'entente de gestion, Programme de supplément au loyer, programmation 1987**

Considérant que la SHQ accepte de renouveler, pour une période de cinq (5) ans, l'entente de gestion qu'elle a signée avec l'OMH de Verdun pour la programmation 1987 de 50 unités.

Il est proposé par Monsieur Alain Tassé
Appuyé par Madame Marguerite Mooney
Et résolu à l'unanimité:

D'autoriser Madame Suzanne Dunne, présidente, et Me Sylvain Tremblay, administrateur, à signer l'entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale pour la programmation 1987, dans le cadre du Programme du supplément au loyer, impliquant la Société d'habitation du Québec, la Ville de Verdun et l'OMH de Verdun.

CERTIFIÉ COPIE CONFORME

[redacted]

Françoise Cousineau
Directrice générale
FC/cg

VILLE DE
VERDUN

BUREAU
DU GREFFIER

4555, rue de Verdun
Verdun (Québec) H4G 1M4

Téléphone: (514) 765-7017
Télécopieur: (514) 765-7006

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

d'une séance ☒ ordinaire du Conseil municipal de la Ville de Verdun

☐ spéciale

tenue le 27 mai 1997

97-05-0294

35. OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE VERDUN - PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER - PROGRAMMATION 1987 (50 UNITÉS)

SOUMISE lettre de la Directrice générale de l'Office municipal d'habitation de Verdun incluant trois (3) exemplaires de l'entente de gestion à intervenir entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Verdun et la municipalité dans le cadre du programme de supplément au loyer, programmation 1987 (50 unités).

IL EST PROPOSÉ par le Conseiller Arthur Benarroch
APPUYÉ par le Conseiller Alain Tassé
ET UNANIMEMENT
RÉSOLU QUE ladite entente de gestion soit approuvée et que le Maire ou le Maire suppléant et le Greffier ou le Greffier par intérim soient autorisés à signer ladite entente et tout autre document pour et au nom de la municipalité.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

[redacted]

GREFFIER

C.C.: Directeur général
O.M.H.V. √
S.H.Q.
Trésorerie
Chef division budget & comptabilité

S 17 Q

Programmation 1989 899-0029-C

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Monsieur Guy Pelletier , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de VILLE DE VERDUN , corps politique dûment constitué, ici représentée par Georges Bossé, Maire, et par Gérard Cyr, Greffier , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 11 octobre 1994 et ci-après appelée: 94-10-0600

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Verdun , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Suzanne Dunne, présidente et par Roger Gaudet, vice-président , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 18 octobre 1994 , portant le numéro 941015 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 27 juin 1989, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Loyer complet:

Coût encouru pour se loger, y compris les coûts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

Coût déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de trois (3) an(s), débutant le 12 juin 1994, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A VERDUN, Québec

CE treizième JOUR DE octobre 1994.

[redacted]

Représentant Témoin

"L'OFFICE"

SIGNE A VERDUN

CE 18e JOUR DE octobre 1994.

[redacted]

"LA SOCIETE"

[redacted]

Représentant Témoin

VILLE DE VERDUN

Bureau du Greffier

'94 OCT 21 14:16
SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC
MONTRÉAL

le 14 octobre 1994

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC
3, Complexe Desjardins, Tour Nord
25è étage
MONTRÉAL (Québec)
H5B 1E3

Objet: Programme de supplément au loyer

Monsieur, Madame,

Veuillez trouver sous pli copie de la résolution numéro 94-10-0600 adoptée par le Conseil municipal de la Ville de Verdun lors d'une séance régulière tenue mardi, le 11 octobre 1994, relativement à l'objet mentionné en titre.

Veuillez agréer l'expression de nos meilleurs sentiments.

[redacted]

G. Cyr, o.m.a.
Greffier

GC/dl

p.j.

4555 Avenue Verdun, Verdun (Québec) H4G 1M4 Tel.:765-7017

VILLE DE VERDUN

Bureau du Greffier

EXTRAIT

DU PROCES-VERBAL

D'UNE SÉANCE [X] RÉGULIÈRE [ ] SPÉCIALE DU CONSEIL DE LA VILLE DE VERDUN

TENUE LE 11 octobre 1994

94-10-0600

17. OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE VERDUN - PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

SOUMISE lettre de la Directrice générale de l'Office municipal d'habitation de Verdun incluant l'entente de gestion à intervenir entre l'Office municipal d'habitation de Verdun, la municipalité et la Société d'habitation du Québec pour le programme de supplément au loyer (50 unités) - renouvellement de l'entente de gestion 1989.

IL EST PROPOSÉ par le Conseiller Nicole Santerre
APPUYÉ par le Conseiller John Gallagher
ET UNANIMEMENT
RÉSOLU QUE ladite entente soit approuvée et que le Maire ou le Maire suppléant et le Greffier ou le Greffier par intérim soient autorisés à signer ladite entente et/ou tout autre document pertinent pour et au nom de la municipalité.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

[redacted]

G. Cyr, c.m.a.
Greffier

C.C. Directeur Général
Directeur - O.M.H.V.
S.H.Q. ✓
Directeur - Finances
Chef - Div. Budget & Compt.

VILLE DE VERDUN

Bureau du Greffier

EXTRAIT

DU PROCES-VERBAL

D'UNE SÉANCE [X] RÉGULIÈRE [ ] SPÉCIALE DU CONSEIL DE LA VILLE DE VERDUN

TENUE LE....11 octobre 1994.....

94-10-0600

17. OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE VERDUN - PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

SOUMISE lettre de la Directrice générale de l'Office municipal d'habitation de Verdun incluant l'entente de gestion à intervenir entre l'Office municipal d'habitation de Verdun, la municipalité et la Société d'habitation du Québec pour le programme de supplément au loyer (50 unités) - renouvellement de l'entente de gestion 1989.

IL EST PROPOSÉ par le Conseiller Nicole Santerre
APPUYÉ par le Conseiller John Gallagher
ET UNANIMEMENT
RÉSOLU QUE ladite entente soit approuvée et que le Maire ou le Maire suppléant et le Greffier ou le Greffier par intérim soient autorisés à signer ladite entente et/ou tout autre document pertinent pour et au nom de la municipalité.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

[redacted]

G. Cyr, o.m.a.
Greffier

C.C. Directeur Général
Directeur - O.M.H.V.
S.H.Q.
Directeur - Finances
Chef - Div. Budget & Compt.

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE VERDUN
5600, boul. LaSalle, Bureau #100
Verdun (Québec)
H4H 2T2

EXTRAIT CONFORME DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE RÉGULIÈRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE VERDUN TENUE À LA RÉSIDENCE VERDUN, 5600 BOUL. LASALLE, BUREAU 100, VERDUN, LE MARDI 18 OCTOBRE 1994 A 16:45 HEURES.

941015 Entente Cadre Canada-Québec

Il est proposé par Monsieur Alain Tassé
Appuyé par Madame Marie-Laure Porcheron
Et résolu à l'unanimité:

D'autoriser Madame Suzanne Dunne, présidente et Monsieur Roger Gaudet, vice-président du conseil d'administration de l'Office municipal d'habitation de Verdun, à signer le renouvellement de l'entente Cadre Canada-Québec, programmation 1989 dans le cadre du programme "Supplément au loyer".

CERTIFIE COPIE CONFORME

[redacted]

Françoise Cousineau
FC/mpg

Programmation 1988 '93 DEC 15 11:39 899-0029B

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC
MONTRÉAL

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par **Monsieur Guy Pelletier**, dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution **93-060** adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de VILLE DE VERDUN, corps politique dûment constitué, ici représentée par Georges Bossé, Maire et par Gérard Cyr, Greffier, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 23 novembre 19 93 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de **Verdun**, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par **Suzanne Dunne, présidente** et par **Jacques F. Paquet, dir. général**, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le **22 septembre** 19 93, portant le numéro **930909** et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 23 **novembre** 1993 , a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. <u>DEFINITIONS</u>

a) <u>Client admissible</u>:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Loyer complet:

CoQt encouru pour se loger, y compris les coQts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er octobre 1993, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Verdun, Québec

CE vingt-cinquième JOUR DE novembre 1993.

[redacted]

"L'OFFICE"

SIGNE A Verdun

CE 5 ième JOUR DE octobre 1993.

[redacted]

Directeur général "LA SOCIETE"

SIGNE A Montréal

[redacted]

101-12-91

VILLE DE VERDUN

Bureau du Greffier

EXTRAIT

DU PROCES-VERBAL

D'UNE SÉANCE [X] RÉGULIÈRE [ ] SPÉCIALE DU CONSEIL DE LA VILLE DE VERDUN

TENUE LE 23 novembre 1993

93-11-0568

14. OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE VERDUN - PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

SOUMISE lettre du Directeur général de l'Office municipal d'habitation de Verdun incluant trois (3) exemplaires de l'entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale (Programme de supplément au loyer) à intervenir entre la Société d'habitation du Québec, la municipalité et l'Office municipal d'habitation de Verdun.

IL EST PROPOSÉ par le Conseiller Suzanne Dunne
APPUYÉ par le Conseiller France Lecocq
ET UNANIMEMENT
RÉSOLU QUE ladite entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale soit approuvée.

ÉGALEMENT RÉSOLU QUE le Maire ou le Maire suppléant et le Greffier ou le Greffier par intérim soient autorisés à signer ladite entente et/ou tout autre document pertinent pour et au nom de la municipalité.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

[redacted]

GREFFIER

C.C.: Directeur général
Directeur O.M.H.V.
S.H.Q.
Directeur des finances
Chef division budget & compt.

EXTRAIT CONFORME DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE REGULIERE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE VERDUN TENUE A LA RESIDENCE VERDUN, 5600 BOUL. LASALLE, BUREAU 100, VERDUN, LE 22 SEPTEMBRE 1993, A 16:30 HEURES.

930909 Renouvellement de l'entente de gestion programmation 1988 - P.S.L.O.

Il est proposé par Madame Olivette-Thérèse Dionne
Appuyé par Madame Gracia Paquette
Et résolu à l'unanimité:

Que ce Conseil d'administration accepte de renouveler la gestion de quatre-vingt cinq unités de logement du «P.S.L.O. déjà allouées en 1988.

Que la présidente ou le vice-président du Conseil d'administration et le directeur général de l'Office municipal d'habitation de Verdun soient autorisés à signer les ententes prévues à cette fin au nom du Conseil d'administration.

CERTIFIE COPIE CONFORME

Le secrétaire de l'Office

[redacted]

Jacques F. Paquet, Adm. A.

N/inf. 899-0029-D

PROGRAMMATION 1992 899-06-65320-4001

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par André Bourgault , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution 88-087 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de VILLE DE VERDUN , corps politique dûment constitué, ici représentée par Raymond Savard, Maire, et par Gérard Cyr, Greffier , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 23 juin 19 92 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Verdun , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté parSuzanne Dunne, Présidente et par Jacques F. Paquet, Dir. Gén. , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 18 juin 19 92, portant le numéro 920609 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 23 juin 1992 , a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Loyer complet:

Coût encouru pour se loger, y compris les coûts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

Coût déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er janvier 1992, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A VERDUN

CE 2e JOUR DE juillet 1992

[redacted]

"L'OFFICE"

SIGNE A VERDUN

CE 22e JOUR DE Juillet 1992.

[redacted]

"LA SOCIETE"

SIGNE A Quebec

CE 20e JOUR DE Août 1992

[redacted]

VILLE DE VERDUN

Bureau du Greffier

EXTRAIT

DU PROCÈS-VERBAL

D'UNE SÉANCE [X] RÉGULIÈRE [ ] SPÉCIALE DU CONSEIL DE LA VILLE DE VERDUN

TENUE LE 23 juin 1992

92-06-0440

17. PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

SOUMISE lettre du Ministre des Affaires municipales, responsable de l'Habitation incluant un protocole d'entente à intervenir entre la municipalité, l'Office municipal d'habitation de Verdun et la Société d'Habitation du Québec, pour le programme de supplément au loyer auquel 42 familles et 25 personnes seules pourront bénéficier.

IL EST PROPOSÉ par le Conseiller France Lecocq
APPUYÉ par le Conseiller Robert Filiatrault
ET UNANIMEMENT
RÉSOLU QUE ledit protocole d'entente soit approuvé.

ÉGALEMENT RÉSOLU QUE le Maire ou le Maire suppléant et le Greffier ou le Greffier par intérim soient autorisés à signer ledit protocole et/ou tout autre document pertinent pour et au nom de la municipalité.

DE PLUS RÉSOLU QUE le Conseil municipal demande à la Société d'Habitation du Québec de corriger sa programmation d'unités de supplément au loyer pour 1992-1993-1994, et de redistribuer les unités restantes à l'Office municipal d'Habitation de Verdun.

DE PLUS RÉSOLU QUE copie de cette résolution soit transmise à M. Claude Ryan, Ministre des Affaires municipales, responsable de l'Habitation, au Ministre Normand Cherry, député de Sainte-Anne, à M. Henri-François Gautrin, député de Verdun, ainsi qu'à M. Gilbert Chartrand, député fédéral de Verdun St-Paul.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

[redacted]

GREFFIER

C.C. Directeur Général
Directeur - Trésorerie
Chef - Div. Budget & Compt.
O.M.H.V.
S.H.Q.

Ministre des Affaires municipales
M. N. Cherry, député de Sainte-Anne
M. H.-F. Gautrin, député de Verdun
M. G. Chartrand, député fédéral de Verdun/St-Paul

C.A.

Société d'habitation du Québec
14 SEP 1992
Programme de Supplément au loyer

920608.1 Programme de supplément au loyer

Attendu les besoins importants en logements subventionnés dans la ville de Verdun.

Attendu la preuve de besoin en logements subventionnés de l'O.M.H.V. en date du 91-04-08;

Attendu la résolution de la ville de Verdun no 91-04-0200 "Société d'habitation du Québec" demande de logements subventionnés en date du 91-04-09;

Attendu que les prévisions d'engagements 1992, 1993, 1994 de la S.H.Q. traduisent un nombre de 67 unités de supplément au loyer répartis sur trois ans;

Attendu que notre ville n'a pas eu de construction de H.L.M. depuis 1986 et que depuis ce temps, seul le programme de supplément au loyer a pu répondre aux nouveaux besoins en logements subventionnés;

Attendu que depuis la dernière programmation de 1989 aucune attribution d'unité de supplément au loyer n'a été faite par la S.H.Q. à l'O.M.H. de Verdun et que cela traduit une moyenne annuelle de 13.4 unités de logement sur une période de 5 ans, soit de 1990 à 1994 inclusivement;

Attendu qu'il existe des villes où les unités de supplément au loyer ne sont pas toutes utilisées et que ces unités pourraient être judicieusement redistribuées à l'O.M.H. de Verdun.

Il est proposé par Madame Marie-Laure Porcheron
Appuyée par Madame Huguette Ranger
Et résolu à l'unanimité:

Que ce conseil d'administration demande à la S.H.Q. de corriger sa programmation d'unités de supplément au loyer pour 1992-1993-1994, et de redistribuer les unités restantes à l'O.M.H. de Verdun.

Que ce conseil d'administration demande à la ville de Verdun d'appuyer la présente résolution.

Que ce conseil d'administration demande au député, M. Normand Cherry, Député de Sainte-Anne et Ministre du Travail de prendre connaissance et de donner suite à la présente résolution, puis d'appuyer notre demande auprès du ministre des affaires municipales et responsable de l'habitation.

920608.2 Programme de supplément au loyer

Attendu les besoins importants en logements subventionnés dans la ville de Verdun.

Attendu la preuve de besoin en logements subventionnés de l'O.M.H.V. en date du 91-04-08;

Attendu la résolution de la ville de Verdun no 91-04-0200 "Société d'habitation du Québec" demande de logements subventionnés en date du 91-04-09;

Attendu que les prévisions d'engagements 1992, 1993, 1994 de la S.H.Q. traduisent un nombre de 67 unités de supplément au loyer répartis sur trois ans;

Attendu que notre ville n'a pas eu de construction de H.L.M. depuis 1986 et que depuis ce temps, seul le programme de supplément au loyer a pu répondre aux nouveaux besoins en logements subventionnés;

Attendu que depuis la dernière programmation de 1989 aucune attribution d'unité de supplément au loyer n'a été faite par la S.H.Q. à l'O.M.H. de Verdun et que cela traduit une moyenne annuelle de 13,4 unités de logement sur une période de 5 ans, soit de 1990 à 1994 inclusivement;

Attendu qu'il existe des villes où les unités de supplément au loyer ne sont pas toutes utilisées et que ces unités pourraient être judicieusement redistribuées à l'O.M.H. de Verdun.

Il est proposé par Madame Marie-Laure Porcheron
Appuyée par Madame Huguette Ranger
Et résolu à l'unanimité:

Que ce conseil d'administration demande à la S.H.Q. de corriger sa programmation d'unités de supplément au loyer pour 1992-1993-1994, et de redistribuer les unités restantes à l'O.M.H. de Verdun.

Que ce conseil d'administration demande à la ville de Verdun d'appuyer la présente résolution.

Que ce conseil d'administration demande au député, M. Henri-François Gautrin, Député de Verdun de prendre connaissance et de donner suite à la présente résolution, puis d'appuyer notre demande auprès du ministre des affaires municipales et responsable de l'habitation.

920608.3 <u>Programme de supplément au loyer</u>

Attendu les besoins importants en logements subventionnés dans la ville de Verdun.

Attendu la preuve de besoin en logements subventionnés de l'O.M.H.V. en date du 91-04-08;

Attendu la résolution de la ville de Verdun no 91-04-0200 "Société d'habitation du Québec" demande de logements subventionnés en date du 91-04-09;

Attendu que les prévisions d'engagements 1992, 1993, 1994 de la S.H.Q. traduisent un nombre de 67 unités de supplément au loyer répartis sur trois ans;

Attendu que notre ville n'a pas eu de construction de H.L.M. depuis 1986 et que depuis ce temps, seul le programme de supplément au loyer a pu répondre aux nouveaux besoins en logements subventionnés;

Attendu que depuis la dernière programmation de 1989 aucune attribution d'unité de supplément au loyer n'a été faite par la S.H.Q. à l'O.M.H. de Verdun et que cela traduit une moyenne annuelle de 13,4 unités de logement sur une période de 5 ans, soit de 1990 à 1994 inclusivement;

Attendu qu'il existe des villes où les unités de supplément au loyer ne sont pas toutes utilisées et que ces unités pourraient être judicieusement redistribuées à l'O.M.H. de Verdun.

Il est proposé par Madame Marie-Laure Porcheron
Appuyée par Madame Huguette Ranger
Et résolu à l'unanimité:

Que ce conseil d'administration demande à la S.H.Q. de corriger sa programmation d'unités de supplément au loyer pour 1992-1993-1994, et de redistribuer les unités restantes à l'O.M.H. de Verdun.

Que ce conseil d'administration demande à la ville de Verdun d'appuyer la présente résolution.

Que ce conseil d'administration demande au député, M. Gilbert Chartrand, Député Fédéral de Verdun St-Paul de prendre connaissance et de donner suite à la présente résolution, puis d'appuyer notre demande auprès du ministre des affaires municipales et responsable de l'habitation.

920609 Programme de supplément au loyer

(signature de l'entente Cadre Canada-Québec)

Il est proposé par Madame Huguette Ranger
Appuyée par Madame Marie-Laure Porcheron
Et résolu à l'unanimité:

Que ce conseil d'administration accepte de gérer soixante-sept unités de logement (52 unités en 1992 et 15 unités en 1993) du programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé attribuées en 1992, portant ainsi à deux cent cinquante-deux (252) le nombre d'unités de logements alloués dans le cadre de ce programme.

Que la présidente ou le vice-président du conseil d'administration et le directeur général de l'Office municipal d'habitation de Verdun soient autorisés à signer l'entente cadre Canada-Québec prévue à cette fin au nom du conseil d'administration.

920610 Programme de Supplément au loyer

(Signature des ententes avec les propriétaires)

Attendu que l'Office municipal d'habitation de Verdun a signé des ententes pour gérer le programme de supplément au loyer.

Il est proposé par Monsieur Roger Gaudet
Appuyé par Madame France Lecocq
Et résolu à l'unanimité:

Que le directeur général, M. Jacques F. Paquet, soit autorisé à signer les ententes entre le propriétaire et l'Office municipal d'habitation de Verdun et tous les autres documents s'y rapportant.

Qu'en cas d'absence du directeur général, ce dernier puisse déléguer cette tâche à Madame Elizabeth Chevrier, directrice du service à la clientèle et adjointe au directeur général de l'O.M.H.V.

920611 Banque d'unités de logements PSLO

Programme de Supplément au loyer - Designation de logements

Le directeur général de l'O.M.H.V. présente aux membres de ce Conseil d'administration son rapport concernant l'évaluation d'offres de logement sur invitation auprès des propriétaires avec qui l'O.M.H.V. fait déjà affaire; les unités de logements qui suivent sont celles retenues pour compléter la banque de logements acceptée par l'O.M.H.V.

Adresses	App.	C.C.
3969 Lanouette	2	2
3810 Verdun	1	1

920612 Forum économique de Verdun

Le directeur général de l'O.M.H.V., M. Jacques F. Paquet, présente à l'assemblée son rapport du sous-comité sur l'habitation au Forum économique de Verdun, dont il fait parti comme représentant l'O.M.H.V.

Le directeur général résume les principales actions à court terme du plan d'action du comité, comme suit:

1- Démarches auprès de la S.H.Q. (Société d'habitation du Québec) pour élargir le rôle de l'O.M.H.V. (Office municipal d'habitation) de façon à ce qu'il puisse réaliser du H.L.M. (Habitation à loyer modique) dans l'existant, et qu'il puisse initier des coopératives;

2- Abolition immédiate du programme P.A.R.V. (Programme d'aide à la restauration de Verdun) tel quil existe dans le moment et le réviser de façon à ce qu'il soit uniquement réservé aux propriétaires occupants de Verdun;

3- Formation d'un comité promoteur de la coopérative qui verrait comment on peut relancer le mouvement coopératif à Verdun;

4- Élaboration d'un nouveau programme d'aide à l'accès à la propriété visant les jeunes ménages qui souhaitent acquérir une propriété existante à Verdun et surtout qui souhaitent la moderniser rapidement;

5- Réalisation d'une étude de faisabilité sur la conversion en copropriété. L'étude tâcherait de déterminer si on peut permettre la conversion dans certains secteurs de la Ville tout en protégeant adéquatement les locataires en place.

Il est proposé par Madame Olivette Thérèse Dionne
Appuyée par Madame Marie-Laure Porcheron
Et résolu à l'unanimité:

Que ce conseil d'administration autorise le directeur général à entreprendre les démarches et à représenter l'O.M.H.V. dans cesdites démarches concernant l'élargissement du mandat de l'O.M.H.V.

920613 Politique de présence d'animaux de compagnie à l'O.M.H.V.

Attendu les normes du guide de gestion;

Attendu les demandes répétées de locataires pour la garde d'animaux dans leur logement;

Attendu les préoccupations de l'O.M.H.V. face à la problématique du vieillissement des aîné(e)s en habitation, incluant l'aspect solitude vécue par nos locataires;

Attendu les intéressements de l'O.M.H.V. d'apporter des solutions avec une approche gérontologique qui tient compte de la technique de zoothérapie;

Il est proposé par Madame Marie-Laure Porcheron
Appuyée par Madame France Lecocq
Et résolu à l'uannimité:

Que ce conseil d'administration permette la présence des animaux de compagnie à la phase 005, 4000 rue Bannantyne, Verdun seulement à titre d'expérience pilote et ce en conformité avec les normes du guide de gestion élaborée de la S.H.Q.;

Que le directeur général soit autorisé à conclure et à signer une annexe spécifique au bail concernant la présence des animaux.

Que le directeur général soit autorisé à interdire pour quelque raison que ce soit, la présence de tout animal qu'il jugerait nuisible ou dérangeant, l'atmosphère générale de l'immeuble et la tranquilité des autres locataires.

Que le directeur général voit à effectuer les recherches nécessaires à l'élaboration d'une politique plus explicite de présence d'animaux de compagnie.

920614 Grille de pondération

Attendu que les nouvelles grilles de pondération des revenus des requérants personnes âgées engendrent des iniquités entre les différentes compositions de ménage pour l'obtention d'un logement à loyer modique d'une même catégorie;

Attendu que les nouvelles grilles de pondération des revenus favorisent les ménages touchant des prestations d'aide sociale au détriment des ménages bénéficiant de pension de sécurité de vieillesse pour l'obtention d'un logement-personnes âgées;

Attendu que les ménages de personnes âgées-couples ne pourront plus déposer une demande de logement à loyer modique dans certaines régions du Québec;

Attendu que les nouveaux seuils de revenus maxima pour les ménages-familles empêcheront des ménages de travailleurs à faibles revenus de déposer une demande de logement à loyer modique;

Attendu que plusieurs seuils maxima sont revus à la baisse par rapport aux anciennes grilles de pondération, laissant sous-entendre une diminution des coûts reliés au logement;

Attendu que l'application de ces grilles engendrera des iniquités et que chaque office municipal d'habitation sera appelé à justifier le bien-fondé de ces grilles auprès de sa clientèle et des intervenants socio-politiques de son milieu;

Il est proposé par Madame Huguette Ranger
Appuyée par Madame Marie-Laure Porcheron
Et résolu à l'unanimité:

De ne pas appliquer les nouvelles grilles de pondération des revenus selon la composition du ménage telles que transmises par la Société d'habitation du Québec.

De demander à la Société d'habitation du Québec le dépôt de nouvelles grilles de pondération des revenus selon la composition du ménage reflétant mieux la condition économique des ménages des différentes régions du Québec.

Services-locataires

Il a été discuté des différents services aux locataires.

920615 Levée de l'assemblée

Il est proposé par Madame Olivette Thérèse Dionne
Appuyée par Madame France Lecocq
Et résolu à l'unanimité:

Que la séance soit levée.

[redacted]

Programmation 1989 899-06A-65320-3001

Société canadienne d'hypothèques et de logement — Canada Mortgage and Housing Corporation

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC

SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN QUATRE (4) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., Chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par et par Monsieur André Bourgault ---- ---- , dûment autorisés(es) aux fins des présentes aux termes de la résolution numéro 88-087 --- adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Ville de Verdun , corps politique dûment constitué ,ici représentée par Me Raymond Savard et par M. Gérard Cyr respectivement Maire et Greffier dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 27 juin 1989 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Verdun représenté(e) par Robert Filiatrault, président et par Jacques F. Paquet, directeur général dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 28 juin 1989 , portant le numéro 890607 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC sur l'habitation sociale qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, "la Société" au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE "la municipalité", par une résolution datée du 27 juin 1989 , a autorisé "l'office" à gérer le programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer 10% du coût dudit programme;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

a) "Client admissible":

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les seuils maxima établis conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont une copie est jointe en annexe.

b) "Conjoint":

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

.../3

c) "Logement désigné":

Logement qui sera mentionné à l'annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) "Logement spécial":

Logement accessible par une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) "Loyer complet":

Coût encouru pour se loger, y compris les coûts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) "Loyer de base":

Concept dont un montant minimum est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par "la Société" de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) "Loyer payé":

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) "Loyer reconnu":

Coût déterminé de temps à autre par "la Société" comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée, avec et y compris les coûts d'entretien, et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unités de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

i) "Ménage":

Personne ou groupe de personnes qui occupent ou ont besoin d'une résidence au Québec et qui n'ont pas une résidence principale ailleurs au Canada.

.../4

j) "Ménage dans le besoin":

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenable. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de 30% de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenable dans sa zone du marché représenteraient 30% ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre 30% ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et taille convenable dans sa zone du marché représenteraient 30% ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) "Règlement":

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) "Revenu total":

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) "Supplément au loyer":

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

2. La gestion

"La Société" et "la municipalité" confient à "l'office" la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. "L'office" ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de "la Société" et de "la municipalité".

.../5

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de cinq (5) ans, débutant le 12 juin 1989 19 , qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que "l'office" aura des liens contractuels avec un "propriétaire" d'un "logement désigné".

4. Sélection des "ménages dans le besoin"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par "l'office" conformément aux règles utilisées par celui-ci pour le programme d'habitations à loyer modique. Seul un "client admissible" sera choisi pour occuper un "logement désigné".

"L'office" offrira en location les logements sélectionnés aux "ménages dans le besoin" résidant dans "la municipalité", selon l'ordre de priorité établi sur la liste d'attente de "l'office".

5. Part du "ménage dans le besoin"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. Sélection des immeubles

La sélection des immeubles sera faite par "l'office" en liaison avec "la Société" à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par "la Société". Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le coût moyen des logements en location dans "la municipalité" établi conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont copie est jointe en annexe.

.../6

7. Règles diverses

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi selon les normes suivantes:

a) un logement studio est normalement réservé à une personne seule;

b) une première chambre à coucher est réservée au chef de "ménage" seul ou avec "conjoint;

c) une chambre à coucher supplémentaire est réservée pour une personne handicapée, le cas échéant;

d) chaque chambre à coucher supplémentaire ne peut être occupée par moins d'une personne ni par plus de deux (2) personnes.

8. Engagement des parties

8.1 Vacances

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, "l'office" doit en avertir "la Société" dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. "L'office" versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé" selon le moindre de ces deux montants pour une période de trois (3) mois, suivant le mois où survient la vacance. "L'office" s'engage à combler cette vacance dans un délai maximum de trois (3) mois suivant le mois où survient la vacance.

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'annexe A de l'entente office-propriétaire, "le propriétaire" sera alors tenu de remettre par écrit à "l'office" un préavis de

.../7

disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour "l'office" de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, "le propriétaire" fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, "l'office" ne sera pas tenue de verser le "supplément au loyer" pour ce logement.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que "le propriétaire" ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

"L'office" paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement, dans le cas où un "logement désigné" ne se trouve pas occupé à la date d'entrée en vigueur de l'entente office- propriétaire où à la date convenue de disponibilité du logement, selon la plus éloignée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du "propriétaire" dans le choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

"L'office" paiera au "propriétaire" le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, du logement inoccupé, à compter du jour où la résiliation du bail du "ménage dans le besoin" prendra effet et jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, à la condition que "le propriétaire" informe "l'office" dans les deux (2) semaines qui suivent la réception d'un avis d'un "ménage dans le besoin" lui faisant part de son intention de résilier son

.../8

bail, ou qu'il l'informe, dans le même délai, de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin" sans que celui-ci lui en ait donné préavis. Si "le propriétaire" néglige d'informer "l'office" dans le délai prévu de deux semaines, celui-ci ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer", jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau.

8.5 Etat des logements

"L'office" devra faire l'inspection du "logement désigné" et de l'immeuble ou des immeubles concernés avant la signature de l'entente avec "le propriétaire" et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et qu'ils rencontrent les normes prévues au Code civil du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par "la Société". Une copie de cette entente, dûment complétée, devra être retournée à "la Société" dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée, suite à l'application des clauses 10 et 11 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, "le propriétaire" accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à "l'office" de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au "propriétaire". En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période

.../9

supérieure à 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Les augmentations de loyer, s'il y a lieu, ne peuvent être supérieures à l'indice des prix à la consommation, secteur habitation, pour l'année concernée ou au pourcentage d'augmentation fixé par la Régie du logement, le cas échéant.

8.9 Transfert de la désignation d'un logement

"L'office" peut annuler la désignation d'un "logement désigné", sous réserve du consentement du "propriétaire". La désignation annulée peut être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximum de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Cependant, "l'office" devra informer "la Société" à l'aide d'un formulaire fourni par "la Société" de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

.../10

9. Responsabilité administrative

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

"L'office" doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que "la Société" l'exigera, sur les formulaires fournis par "la Société", dont copie est en annexe. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par "l'office" pour une période de sept (7) ans.

9.2 Tenue de livres

"L'office" devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme. De plus, tous les intérêts générés par les avances trimestrielles devront être comptabilisées annuellement aux états financiers de "l'office".

9.3 Rapports et états financiers

Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, "l'office" doit transmettre à "la Société":

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par "la Société", voir exemple ci-joint);

- Une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

"L'office" doit soumettre à "la Société", dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format a être déterminé par "la Société".

"L'office" transmettra à "la Société" un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départ, nouveaux locataires,

.../11

composition du "ménage", etc...) dans les trente (30) jours suivant ces dites modifications dans un format à être déterminé par "la Société".

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédures que "l'office" recevra d'un "propriétaire" ou d'un "ménage dans le besoin" et qui seront hors du cours normal des affaires et concerneront directement l'application de la présente entente sera expédiée à "la Société" dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

"L'office" doit aviser "la Société" dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, "l'office" doit exiger du "propriétaire" que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

10. Modification de la subvention

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", "la Société" n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que "l'office" n'en démontre la nécessité à la satisfaction de "la Société".

11. Responsabilité financière de "la Société"

Il est convenu que "la Société" n'est pas responsable envers "l'office" de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec "le propriétaire", y compris l'obligation d'effectuer les

.../12

paiements de loyer, et que la seule responsabilité de "la Société" envers "l'office" se limite aux paiements du "supplément au loyer", trimestriellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire.

12. Responsabilité financière de "la municipalité"

La seule responsabilité financière de "la municipalité" vis-à-vis "l'office" se limite au paiement de 10% du "supplément au loyer", conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire. Il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Ajustement

Lors du paiement trimestriel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente , "la Société" et "la municipalité" peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. Vérification

"La Société" et "la municipalité" ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, régistres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

"La Société" et "la municipalité" doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du programme de supplément au loyer par "l'office".

15. Conservation des documents

"L'office" doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant la gestion du programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../13

16. Modification de l'entente

"La Société" peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise "la municipalité" et "l'office" de son intention en lui faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

"La Société" pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet, suivant la réception par "la municipalité" et "l'office", d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque "la municipalité" et "l'office" font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception le projet de modification de l'entente.

17. Défaut de "l'office"

Sur défaut de "la municipalité" et de "l'office" de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, "la Société" pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à "la municipalité" et à "l'office".

Dans le cas de défaut, "la Société" ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à "l'office" et à "la municipalité" de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de "la Société" et/ou de "la municipalité" ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

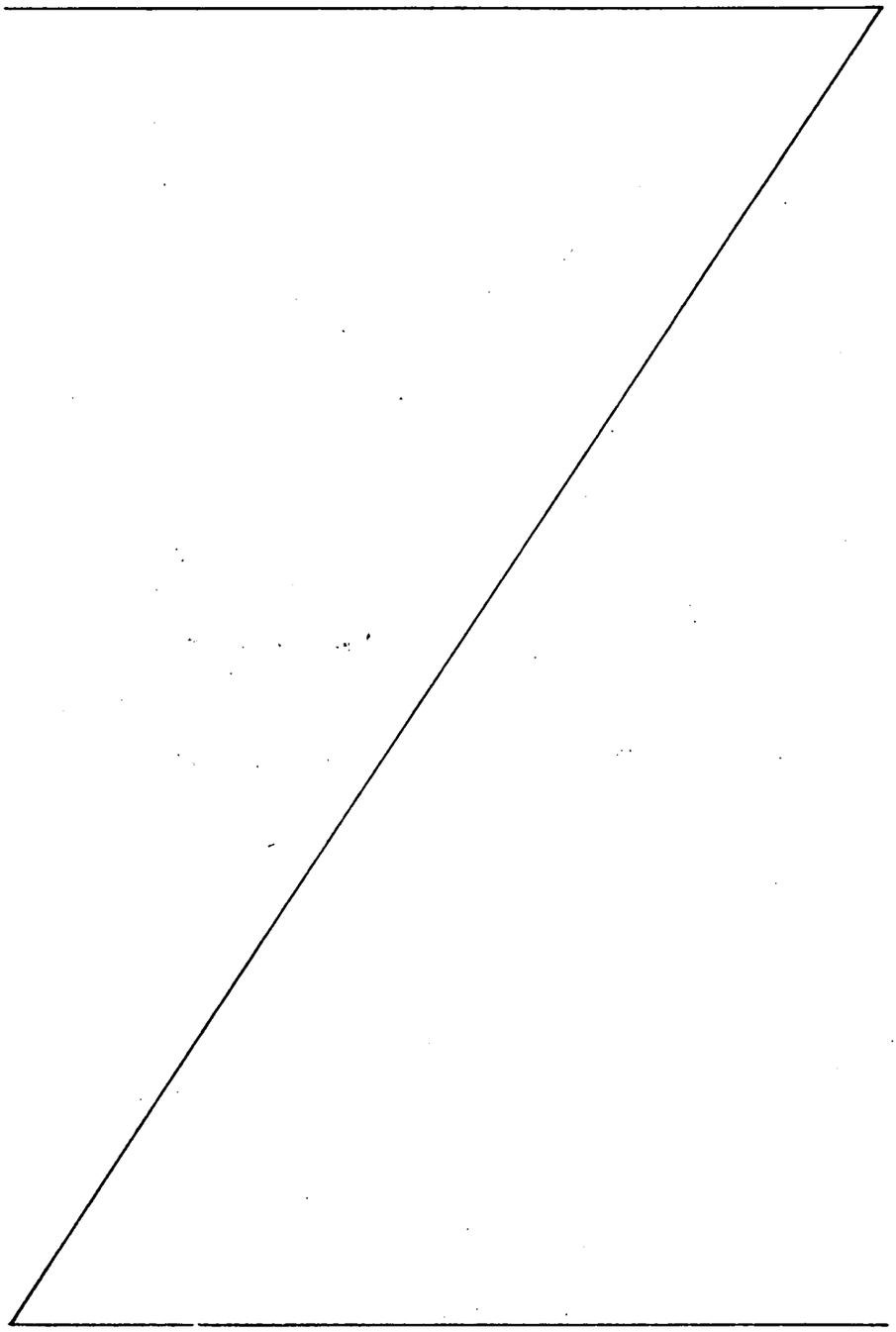
Si "la Société" juge que "l'office" est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que "la Société" en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de "l'office" toute décision que "l'office" peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et "l'office" par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

.../14

c) "l'office" s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.



.../15

SIGNEE A VERDUN CE Septième JOUR

DE AOÛT 1989

[redacted]

SIGNEE A VERDUN CE 9ième JOUR

DE août 1989.

[redacted]

SIGNEE A Québec CE 17 JOUR

DE août 1989

[redacted]

Témoins

EXTRAIT CONFORME DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE REGULIERE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE VERDUN TENUE AUX RESIDENCES VERDUN, 5600 BOUL. LASALLE, VERDUN, LE MERCREDI 28 JUIN 1989 A 19:00.

890607 **Programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé**

Il est proposé par Monsieur Marcel Larue

Appuyée par Madame Suzanne Dunne

Et résolu à l'unanimité:

Que ce conseil d'administration accepte de gérer cinquante unités de logement du programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé attribuées en 1989, portant ainsi à cent quatre-vingt cinq (185) le nombre d'unités de logement alloués dans le cadre de ce programme.

Que le président ou le vice-président du conseil d'administration et le directeur général de l'Office municipal d'habitation de Verdun soient autorisés à signer les ententes prévues à cette fin au nom du conseil d'administration.

CERTIFIE COPIE CONFORME

Le secrétaire de l'Office

[redacted]

Jacques R. Paquet, Adm. A.

VILLE DE VERDUN

Bureau du Greffier

Société d'habitation du Québec

1989 -08- 14

Programme de Supplément au loyer

EXTRAIT

Du procès-verbal d'une assemblée du Conseil de la Ville de Verdun,

tenue le 27 juin 1989

89-06-0471

20. PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER SUR LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ - SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC - OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE VERDUN

SOUMISE lettre du Ministre des Affaires municipales, responsable de l'Habitation, M. Pierre Paradis, concernant le programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé et confirmant que cinquante (50) unités de logement pour familles avec enfant(s) sont alloués à la municipalité dans le cadre de ce programme pour l'année 1989.

IL EST PROPOSÉ par le Conseiller Robert Filiatrault
APPUYÉ par le Conseiller Jocelyne Théroux-Ménager
ET UNANIMEMENT
RÉSOLU ce qui suit:

1° Que le Conseil s'engage à signer une convention avec la Société d'Habitation du Québec par laquelle la municipalité participera financièrement à 10 % du supplément au loyer sur le marché privé.

2° Que le Maire ou le Maire-Suppléant et le Greffier ou le Greffier par intérim soient autorisés à signer ladite convention et/ou tout autre document pertinent pour et au nom de la municipalité.

3° Que l'Office municipal d'Habitation de Verdun soit autorisé à gérer ledit programme.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

[redacted]

C.C.: M. le Maire
Directeur Général
Ministre Affaires Municipales

Société d'Habitation du Québec ✓
Office Municipal d'Habitation de Verdun
Directeur - Trésorerie
Chef - Div. Budget & Comptabilité

4555 avenue Verdun, Verdun (Québec) H4G 1M4 - Tél.: 765-7017 - Télécopieur: 765-7006

Programmation 1988 899-06-65320-2001

Société canadienne d'hypothèques et de logement / Canada Mortgage and Housing Corporation

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC

SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN QUATRE (4) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., Chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Jacques Drolet et par Paul Angers, dûment autorisés(es) aux fins des présentes aux termes de la résolution 87-16 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET:

La corporation municipale de VILLE DE VERDUN, corps politique dûment constitué, ici représentée par John Gallagher et par Gérard Cyr, respectivement Maire-Suppléant et Greffier dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 11 octobre 1988 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: Office municipal d'habitation de Verdun représenté(e) par Robert Filiatrault et par Jacques F. Paquet, dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 19 octobre 1988, portant le numéro 881022 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC sur l'habitation sociale qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, "la Société" au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE "la municipalité", par une résolution datée du 11 octobre 1988 , a autorisé "l'office" à gérer le programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer 10% du coût dudit programme;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. Définitions

a) "Client admissible":

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les seuils maxima établis conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont une copie est jointe en annexe.

b) "Conjoint":

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

.../3

c) "Logement désigné":

Logement qui sera mentionné à l'annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) "Logement spécial":

Logement accessible par une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) "Loyer complet":

Coût encouru pour se loger, y compris les coûts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) "Loyer de base":

Concept dont un montant minimum est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coûts mensuels, tels qu'établis par "la Société" de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) "Loyer payé":

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) "Loyer reconnu":

Coût déterminé de temps à autre par "la Société" comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée, avec et y compris les coûts d'entretien, et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unités de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

i) "Ménage":

Personne ou groupe de personnes qui occupent ou ont besoin d'une résidence au Québec et qui n'ont pas une résidence principale ailleurs au Canada.

.../4

j) "Ménage dans le besoin":

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenable. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de 30% de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenable dans sa zone du marché représenteraient 30% ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre 30% ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et taille convenable dans sa zone du marché représenteraient 30% ou plus de son revenu total; ou

(iii)a besoin d'un "logement spécial".

k) "Règlement":

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) "Revenu total":

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) "Supplément au loyer":

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

2. La gestion

"La Société" et "la municipalité" confient à "l'office" la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. "L'office" ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de "la Société" et de "la municipalité".

.../5

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de cinq (5) ans, débutant le 1er octobre 1988, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que "l'office" aura des liens contractuels avec un "propriétaire" d'un "logement désigné".

4. Sélection des "ménages dans le besoin"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par "l'office" conformément aux règles utilisées par celui-ci pour le programme d'habitations à loyer modique. Seul un "client admissible" sera choisi pour occuper un "logement désigné".

"L'office" offrira en location les logements sélectionnés aux "ménages dans le besoin" résidant dans "la municipalité", selon l'ordre de priorité établi sur la liste d'attente de "l'office".

5. Part du "ménage dans le besoin"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. Sélection des immeubles

La sélection des immeubles sera faite par "l'office" en liaison avec "la Société" à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par "la Société". Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le coût moyen des logements en location dans "la municipalité" établi conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q. et dont copie est jointe en annexe.

.../6

7. Règles diverses

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi selon les normes suivantes:

a) un logement studio est normalement réservé à une personne seule;

b) une première chambre à coucher est réservée au chef de "ménage" seul ou avec "conjoint;

c) une chambre à coucher supplémentaire est réservée pour une personne handicapée, le cas échéant;

d) chaque chambre à coucher supplémentaire ne peut être occupée par moins d'une personne ni par plus de deux (2) personnes.

8. Engagement des parties

8.1 Vacances

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, "l'office" doit en avertir "la Société" dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. "L'office" versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé" selon le moindre de ces deux montants pour une période de trois (3) mois, suivant le mois où survient la vacance. "L'office" s'engage à combler cette vacance dans un délai maximum de trois (3) mois suivant le mois où survient la vacance.

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'annexe A de l'entente office-propriétaire, "le propriétaire" sera alors tenu de remettre par écrit à "l'office" un préavis de

.../7

disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour "l'office" de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, "le propriétaire" fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, "l'office" ne sera pas tenue de verser le "supplément au loyer" pour ce logement.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que "le propriétaire" ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

"L'office" paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement, dans le cas où un "logement désigné" ne se trouve pas occupé à la date d'entrée en vigueur de l'entente office- propriétaire où à la date convenue de disponibilité du logement, selon la plus éloignée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du "propriétaire" dans le choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

"L'office" paiera au "propriétaire" le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, du logement inoccupé, à compter du jour où la résiliation du bail du "ménage dans le besoin" prendra effet et jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, à la condition que "le propriétaire" informe "l'office" dans les deux (2) semaines qui suivent la réception d'un avis d'un "ménage dans le besoin" lui faisant part de son intention de résilier son

.../8

bail, ou qu'il l'informe, dans le même délai, de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin" sans que celui-ci lui en ait donné préavis. Si "le propriétaire" néglige d'informer "l'office" dans le délai prévu de deux semaines, celui-ci ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer", jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau.

8.5 Etat des logements

"L'office" devra faire l'inspection du "logement désigné" et de l'immeuble ou des immeubles concernés avant la signature de l'entente avec "le propriétaire" et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et qu'ils rencontrent les normes prévues au Code civil du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par "la Société". Une copie de cette entente, dûment complétée, devra être retournée à "la Société" dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée, suite à l'application des clauses 10 et 11 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, "le propriétaire" accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à "l'office" de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au "propriétaire". En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période

.../9

supérieure à 35 ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Les augmentations de loyer, s'il y a lieu, ne peuvent être supérieures à l'indice des prix à la consommation, secteur habitation, pour l'année concernée ou au pourcentage d'augmentation fixé par la Régie du logement, le cas échéant.

8.9 Transfert de la désignation d'un logement

"L'office" peut annuler la désignation d'un "logement désigné", sous réserve du consentement du "propriétaire". La désignation annulée peut être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximum de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Cependant, "l'office" devra informer "la Société" à l'aide d'un formulaire fourni par "la Société" de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

.../10

9. Responsabilité administrative

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

"L'office" doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que "la Société" l'exigera, sur les formulaires fournis par "la Société", dont copie est en annexe. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par "l'office" pour une période de sept (7) ans.

9.2 Tenue de livres

"L'office" devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme. De plus, tous les intérêts générés par les avances trimestrielles devront être comptabilisées annuellement aux états financiers de "l'office".

9.3 Rapports et états financiers

Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, "l'office" doit transmettre à "la Société":

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par "la Société", voir exemple ci-joint);

- Une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

"L'office" doit soumettre à "la Société", dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format a être déterminé par "la Société".

"L'office" transmettra à "la Société" un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départ, nouveaux locataires,

.../11

composition du "ménage", etc...) dans les trente (30) jours suivant ces dites modifications dans un format à être déterminé par "la Société".

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédures que "l'office" recevra d'un "propriétaire" ou d'un "ménage dans le besoin" et qui seront hors du cours normal des affaires et concerneront directement l'application de la présente entente sera expédiée à "la Société" dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

"L'office" doit aviser "la Société" dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, "l'office" doit exiger du "propriétaire" que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

10. Modification de la subvention

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", "la Société" n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que "l'office" n'en démontre la nécessité à la satisfaction de "la Société".

11. Responsabilité financière de "la Société"

Il est convenu que "la Société" n'est pas responsable envers "l'office" de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec "le propriétaire", y compris l'obligation d'effectuer les

.../12

paiements de loyer, et que la seule responsabilité de "la Société" envers "l'office" se limite aux paiements du "supplément au loyer", trimestriellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire.

12. Responsabilité financière de "la municipalité"

La seule responsabilité financière de "la municipalité" vis-à-vis "l'office" se limite au paiement de 10% du "supplément au loyer", conformément aux articles 6.2, 6.3, 6.5 et 6.6 de l'entente office-propriétaire. Il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Ajustement

Lors du paiement trimestriel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente , "la Société" et "la municipalité" peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. Vérification

"La Société" et "la municipalité" ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, régistres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

"La Société" et "la municipalité" doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du programme de supplément au loyer par "l'office".

15. Conservation des documents

"L'office" doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant la gestion du programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../13

16. Modification de l'entente

"La Société" peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise "la municipalité" et "l'office" de son intention en lui faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

"La Société" pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet, suivant la réception par "la municipalité" et "l'office", d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque "la municipalité" et "l'office" font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception le projet de modification de l'entente.

17. Défaut de "l'office"

Sur défaut de "la municipalité" et de "l'office" de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, "la Société" pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué, sur avis donné à "la municipalité" et à "l'office".

Dans le cas de défaut, "la Société" ne pourra mettre fin à la présente convention ni nommer un administrateur délégué sans avoir préalablement donné le droit à "l'office" et à "la municipalité" de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de "la Société" et/ou de "la municipalité" ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

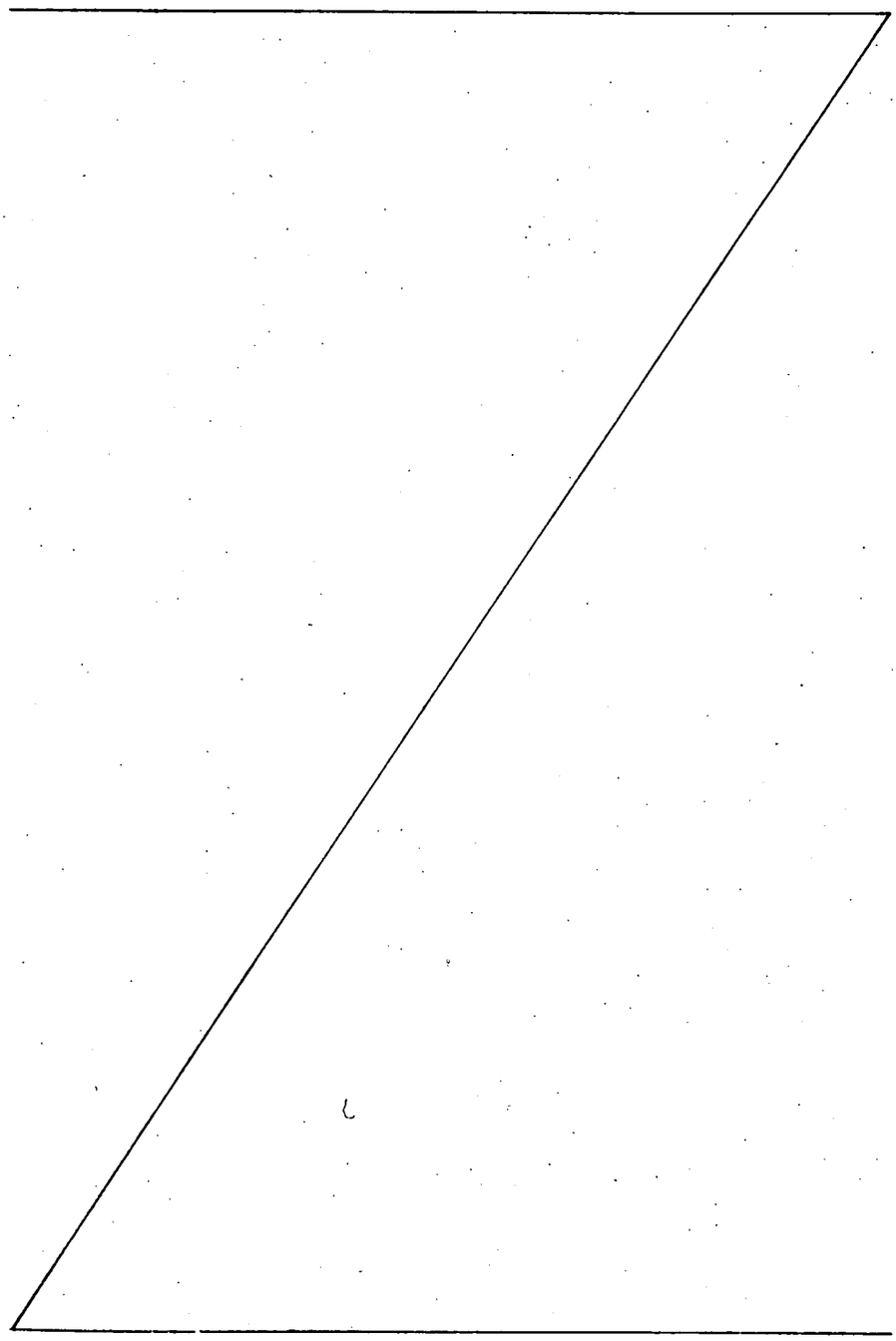
Si "la Société" juge que "l'office" est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que "la Société" en décide autrement:

a) toute décision de ses officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de "l'office" toute décision ~~que~~ "l'office" peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge, et "l'office" par les présentes donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

.../14

c) "l'office" s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.



.../15

SIGNEE A Verdun CE 19e JOUR

DE octobre 19 88

[redacted]

SIGNEE A Verdun CE 17e JOUR

DE octobre 1988

[redacted]

SIGNEE A Québec CE 17 JOUR

DE novembre 1988

[redacted]

VILLE DE VERDUN

EXTRAIT

Du procès-verbal d'une assemblée du Conseil de la Ville de Verdun,

88-10-0771 tenue le 11 octobre 1988

17. PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER SUR LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

SOUMISE lettre du ministre des Affaires municipales, responsable de l'Habitation, du Gouvernement du Québec, concernant le Programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé et à l'effet que 65 unités de logement ont été allouées à la municipalité et incluant un protocole d'entente à intervenir entre la municipalité, l'Office municipal d'habitation de Verdun et la Société d'habitation du Québec.

IL EST PROPOSÉ par le Conseiller Robert Filiatrault
APPUYÉ par le Conseiller Arthur Benarroch
ET UNANIMEMENT
RÉSOLU QUE ledit document soit reçu pour information.

ÉGALEMENT RÉSOLU QUE le Maire ou le Maire-Suppléant et le Greffier ou le Greffier par intérim soient autorisés à signer ledit protocole d'entente et/ou tout autre document pertinent pour et au nom de la municipalité.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

[redacted]

GREFFIER

C.C.: Maire
Directeur Général
Directeur de la Trésorerie
Chef Division Budget & Comptabilité
O.M.H.V.
S.H.Q.
Ministère des Affaires municipales

EXTRAIT CONFORME DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE REGULIERE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE VERDUN TENUE AUX RESIDENCES VERDUN, 5600 BOUL. LASALLE, VERDUN, LE MERCREDI 19 OCTOBRE 1988 à 19h00.

881022 Programme de supplément au loyer au marché locatif privé

Il est proposé par Madame Jocelyne Théroux Ménager
Appuyée par Madame Huguette Ranger
Et résolu à l'unanimité:

Que ce conseil d'administration accepte de gérer soixante-cinq (65) unités de logement du programme de supplément au loyer au marché locatif privé attribuées en 1988 en accord avec la résolution 88-10-0771 du Conseil de Ville de Verdun.

Que le président ou le vice-président du conseil d'administration et le directeur général de l'Office municipal d'habitation de Verdun soient autorisés à signer les ententes prévues à cette fin au nom du conseil d'administration.

CERTIFIE COPIE CONFORME

Le secrétaire de l'Office

[redacted]

Jacques F. Paquet, Adm. A.

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME

[redacted]7

P[redacted] LA VILLE

Programmation Pré-86 875-0027-A

SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

PROGRAMME "SUPPLEMENT AU LOYER"

ENTENTE

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Guy Pelletier
et par ,
dûment autorisés aux fins des présentes aux termes de la résolution 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal, représenté(e) par Pierre Guertin
et par Gilles Lemaire ,
dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 23 avril 1997 , portant le numéro 4647 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'ORGANISME"

ET: La Ville de Montréal, personne morale de droit public, dont l'adresse principale est au 275, rue Notre-Dame E., Montréal, Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par Me Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution no CO95 00212, adoptée en date du 30 janvier 1995 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de son Règlement sur l'habitation, peut conclure une entente pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif où à une coopérative d'habitation;

- ATTENDU QUE l'organisme a fait une demande en ce sens;

- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution no 34-80 du 9 janvier 1980 , de conclure une entente de supplément au loyer avec l'organisme;

- ATTENDU QUE la municipalité s'est engagée par sa résolution numéro C097 02118 en date du 1997 10 27 à participer jusqu'à concurrence de 10% du supplément au loyer.

A ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. Définitions

   a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

   b) Société: La Société d'habitation du Québec.

   c) Date d'admissibilité:

      Date à partir de laquelle le supplément au loyer est versé au bénéficiaire. Cette date ne peut être antérieure à la date de mise sur remboursement du prêt ou à une date qui ne peut être antérieure de plus de trois mois à celle de la demande, selon la plus tardive des deux.

.../3

d) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

e) Loyer reconnu:

Montant que la Société reconnaît pour fin de subvention et qui correspond généralement au loyer au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer.

f) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

g) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base.

h) Contribution S.H.Q.:

La contribution de la Société est égale à 90% du supplément au loyer.

i) Contribution municipale:

La contribution municipale ne s'applique que si la municipalité participe au programme. Elle est égale habituellement à 10% du supplément au loyer.

.../4

j) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et la contribution totale. La part du locataire doit être indiqué au bail ou sur un avenant au bail.

k) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. Logements visés

La présente entente couvre 41 logements sur un nombre total de 165 logements, situés à:

1777, Emile Journeault

(Voir liste SLO-R-0242 en annexe)

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de cinq (5) , débutant le 1er juin 1997 et se terminant le 31 mai 2002 .

4. Etat des logements

L'organisme doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

5. Occupation des logements

5.1 Discrimination

L'organisme s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou

.../5

préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale "(Charte des droits et libertés de la personne, art. 54)".

5.2 Densité d'occupation

L'organisme s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément aux directives et règlements de la Société et en tenant compte de la vocation particulière de l'ensemble immobilier.

5.3 Occupation retardée

Si au cours de l'entente, l'organisme fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement, à moins que l'organisme ne rende disponible un autre logement similaire ou équivalent du même ensemble immobilier.

Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes tel que prévu à l'article 8 de la présente entente.

5.4 Les baux

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par l'organisme, être conformes à la Loi, et toute modification des clauses particulières devra être soumise à l'approbation de la Société qui pourra en refuser l'application lorsque telles clauses ne respecteront pas les normes de la Loi ou de la présente entente.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

.../6

5.5 Vacance

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, l'organisme doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. La Société continuera de verser le supplément au loyer afférent à ce logement pour une période d'un (1) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que l'organisme sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente.

5.6 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, l'organisme qui est propriétaire du ou des logements loués doit inscrire au bail la part du locataire, ainsi que la contribution totale (supplément au loyer).

5.7 Relations avec les locataires

L'organisme accorde aux locataires bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

Lorsque l'organisme sans but lucratif est propriétaire des logements, celui-ci doit attester que deux locataires de logements différents de l'un des immeubles détenus en propriété par l'organisme soient membres à part entière du Conseil d'administration après avoir été élus par l'ensemble des locataires lors d'une assemblée tenue à cette fin.

6. Vérification des revenus de la composition du ménage

L'organisme doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an, ou à chaque fois que la Société l'exigera, sur les formulaires fournis par la Société. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le

.../7

bénéficiaire. Les pièces justificatives et tous documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'organisme.

7. Budget, états financiers et rapports

7.1 Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, l'organisme doit transmettre à la Société:

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par la S.H.Q.);

- Une copie des prévisions budgétaires relatives au projet;

- Une liste donnant le prix des logements, le tout accompagné d'un extrait des résolutions acceptant tels documents.

7.2 L'organisme doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés ainsi qu'un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi de l'administration financière.

7.3 L'organisme transmettra à la Société un rapport semestriel sur les formulaires prévus à cet effet, soit au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

8. Ajustement

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les organismes bénéficiant du programme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme constituant une réserve autorisée par ce programme aux fins d'aide de deuxième recours, est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement.

.../8

De plus, les intérêts générés par des subventions de capital pourront être considérées comme des montants versés en trop par la Société.

9. Modification du revenu

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'organisme un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que l'organisme n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société ou à moins que la Socité ne décide de procéder aux ajustements en vertu des termes de l'article 8 ci-haut relaté.

La Société et l'organisme devront procéder aux ajustements nécessaires au plus tard dans les trois (3) mois de la production par l'organisme à la Société des états financiers de l'organisme et d'un état sur l'utilisation des subventions.

10. Défaut

Dans le cas où l'organisme fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'organisme, retirer les bénéfices du programme si l'organisme n'a pas remédié au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. Avis et procédures

Une copie de tous avis et procédures que l'organisme fera parvenir à un locataire ou que l'organisme recevra d'un locataire et qui seront hors du cours normal des affaires de l'organisme et concerneront directement l'application de la présente entente, sera expédiée à la Société dans un délai raisonnable.

.../9

12. Responsabilité financière de la Société

La seule responsabilité financière de la Société vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 90% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

12A. Responsabilité financière de la municipalité

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 10% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

13. Vérification

La société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. Nouvelle entente

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. Transfert des droits

L'organisme doit aviser la Société, dans un délai de sept (7) jours, de tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. Conservation des documents

L'organisme doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant les immeubles administrés et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../10

SIGNEE A Montreal CE 9e JOUR

DE Juin 1997.

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 17e JOUR

DE NOVEMBRE 1997

[redacted]IPALITE

[redacted]

Me Léon Laberge, greffier

SIGNEE A Montreal CE 2 ième JOUR

DE decembre 1997

LA SOCIETE

[redacted]

Cette convention a été approuvée par le conseil municipal de la Ville de Montréal, à sa séance tenue le 28 octobre 1997, résolution no C097 02118.

[redacted]

Résolution # 4647

ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le le 23 avril 1997, aux bureaux de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 415, rue Saint-Antoine Ouest, quatrième étage, à 9 h 30.

Selon le rapport du directeur du Service de la location et de la perception en date du 16 avril 1997,

Il est proposé par madame Monique Verschelden
appuyé par monsieur Jean-Guy Rousseau
et RÉSOLU

a) de conclure une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal reconduisant le programme de supplément au loyer (OSBL) Pré-86 (875-0027-A) et par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent respectivement à payer à l'Office municipal d'habitation de Montréal 90% et 10% du supplément au loyer (OSBL);

b) d'approuver la reconduction des ententes 601 (Complexe Domaine Saint-Sulpice) avec les propriétaires concernant le programme de supplément au loyer (OSBL) programmation Pré-86 (875-0027-A), pour un terme de 5 ans (31 mai 2002);

c) d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer les documents requis: messieurs Normand Daoust, Robert Mackrous, Pierre Guertin et Gilles Lemaire.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Robert Mackrous
Secrétaire

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal		
	Assemblée du	**30 janvier 1995**
	Séance(s) tenue(s) le(s)	**31 janvier 1995**
	Numéro de la résolution	**CO95 00212**

Article 18.1 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des autres documents y relatifs :

LE COMITÉ EXÉCUTIF recommande, conformément au rapport du greffier et directeur du Service du greffe,

1.- d'autoriser le greffier à signer, au nom de la Ville, les contrats, actes ou documents qui ont été approuvés par le Conseil municipal;

2.- d'abroger la résolution 87 02819 du conseil en date du 14 avril 1987.

95 0007571

Montréal, le 18 janvier 1995

HD/JM/nd

Il est

Proposé par le conseiller Goyer
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

Le greffier,

[redacted]

Léon Laberge

Vér.
Fin. 4
Greffe
BAS (2)
Cont.
Notaires

COPIE CERTIFIÉE

[redacted]

GREFFIER DE LA VILLE

06 70 025-9 (03-94)

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du conseil municipal

Ville de Montréal		
	Assemblée du	27 octobre 1997
	Séance(s) tenue(s) le(s)	28 octobre 1997
	Numéro de la résolution	CO97 02118

Article 11.8 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le conseil est saisi du rapport suivant du comité exécutif et des autres documents y relatifs :

Le comité exécutif recommande, conformément au rapport du directeur du Service de l'habitation,

1.- d'approuver le projet de convention par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de participer à un programme de supplément au loyer (organisme sans but lucratif), relativement à 41 unités de logements, situées au 1777, rue Émile-Journault (Habitations Domaine Saint-Sulpice) (entente 601); cette convention prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de cinq ans, débutant le 1er juin 1997 et se terminant le 31 mai 2002;

2.- d'imputer la dépense approximative de 12 744 $ requise à cette fin au poste budgétaire 001-3-822000-641601-9000.

Certificat du directeur des finances : 0560

S97644008 Montréal, le 24 septembre 1997

LL/RL/nc

Il est

Proposé par la conseillère St-Martin
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

Vér.
Fin. 4
Hab.
Cont.
Greffe (CP)

[redacted]

Léon Laberge

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME
14 OCT 1994

[redacted]

PROGRAMMATION PRE-1986

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

PROGRAMME DE "SUPPLÉMENT AU LOYER"

ENTENTE

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée par **Monsieur Alain François**, dûment autorisé aux fins des présentes aux termes de la résolution **93-059** adoptée à une assemblée de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIÉTÉ"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal, représenté(e) par M. Antonio Requena et par M. Jocelyn Bigras dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 26 mai 1994, portant le numéro 4145 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'ORGANISME"

ET: Corporation municipale constituée en vertu de la Charte de la Ville de Montréal, L.Q. 1959-60, c. 102 et ses modifications, ici représentée par Léon Laberge, greffier dûment autorisé aux présentes par la résolution CO94 02350 de ladite corporation en date du 28 novembre 1994 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITÉ"

[redacted]

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de son Règlement sur l'habitation, peut conclure une entente pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif où à une coopérative d'habitation;

- ATTENDU QUE l'organisme a fait une demande en ce sens;

- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution no 34-80 du 9 JANVIER 1980 de conclure une entente de supplément au loyer avec l'organisme;

- ATTENDU QUE la municipalité s'est engagée par sa résolution numéro 0094 02350 en date du 28 novembre 1994 à participer jusqu'à concurrence de 10% du supplément au loyer.

A ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. Définitions

   a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

   b) Société: La Société d'habitation du Québec.

   c) Date d'admissibilité:

      Date à partir de laquelle le supplément au loyer est versé au bénéficiaire. Cette date ne peut être antérieure à la date de mise sur remboursement du prêt ou à une date qui ne peut être antérieure de plus de trois mois à celle de la demande, selon la plus tardive des deux.

d) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

e) Loyer reconnu:

Montant que la Société reconnaît pour fin de subvention et qui correspond généralement au loyer au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer.

f) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

g) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base.

h) Contribution S.H.Q.:

La contribution de la Société est égale à 90% du supplément au loyer.

i) Contribution municipale:

La contribution municipale ne s'applique que si la municipalité participe au programme. Elle est égale habituellement à 10% du supplément au loyer.

j) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et la contribution totale. La part du locataire doit être indiqué au bail ou sur un avenant au bail.

k) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. Logements visés

La présente entente couvre 41 logements sur un nombre total de 165 logements, situés à:

1777, Emile Journeault
Voir liste détaillée en annexe
SLOR-0242

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de trois (3) ans , débutant le 1er JUIN 1994 et se terminant le 31 MAI 1997.

4. Etat des logements

L'organisme doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

5. Occupation des logements

5.1 Discrimination

L'organisme s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconna
cice en pleine égalité des
de la personne, sans distin

préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale "(Charte des droits et libertés de la personne, art. 54)".

5.2 Densité d'occupation

L'organisme s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément aux directives et règlements de la Société et en tenant compte de la vocation particulière de l'ensemble immobilier.

5.3 Occupation retardée

Si au cours de l'entente, l'organisme fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement, à moins que l'organisme ne rende disponible un autre logement similaire ou équivalent du même ensemble immobilier.

Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes tel que prévu à l'article 8 de la présente entente.

5.4 Les baux

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par l'organisme, être conformes à la Loi, et toute modification des clauses particulières devra être soumise à l'approbation de la Société qui pourra en refuser l'application lorsque telles clauses ne respecteront pas les normes de la Loi ou de la présente entente.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

.../6

5.5 Vacance

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, l'organisme doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. La Société continuera de verser le supplément au loyer afférent à ce logement pour une période d'un (1) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que l'organisme sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente.

5.6 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, l'organisme qui est propriétaire du ou des logements loués doit inscrire au bail la part du locataire, ainsi que la contribution totale (supplément au loyer).

5.7 Relations avec les locataires

L'organisme accorde aux locataires bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

Lorsque l'organisme sans but lucratif est propriétaire des logements, celui-ci doit attester que deux locataires de logements différents de l'un des immeubles détenus en propriété par l'organisme soient membres à part entière du Conseil d'administration après avoir été élus par l'ensemble des locataires lors d'une assemblée tenue à cette fin.

6. Vérification des revenus de la composition du ménage

L'organisme doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an, ou à chaque fois que la Société l'exigera, sur les formulaires fournis par la Société. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration

bénéficiaire. Les pièces justificatives et tous documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'organisme.

7. Budget, états financiers et rapports

7.1 Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, l'organisme doit transmettre à la Société:

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par la S.H.Q.);

- Une copie des prévisions budgétaires relatives au projet;

- Une liste donnant le prix des logements, le tout accompagné d'un extrait des résolutions acceptant tels documents.

7.2 L'organisme doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés ainsi qu'un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi de l'administration financière.

7.3 L'organisme transmettra à la Société un rapport semestriel sur les formulaires prévus à cet effet, soit au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

8. Ajustement

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les organismes bénéficiant du programme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme constituant une réserve autorisée par ce programme aux fins d'aide de deuxième recours, est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement.

.../8

De plus, les intérêts générés par des subventions de capital pourront être considérées comme des montants versés en trop par la Société.

9. Modification du revenu

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'organisme un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que l'organisme n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société ou à moins que la Socité ne décide de procéder aux ajustements en vertu des termes de l'article 8 ci-haut relaté.

La Société et l'organisme devront procéder aux ajustements nécessaires au plus tard dans les trois (3) mois de la production par l'organisme à la Société des états financiers de l'organisme et d'un état sur l'utilisation des subventions.

10. Défaut

Dans le cas où l'organisme fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'organisme, retirer les bénéfices du programme si l'organisme n'a pas remédié au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. Avis et procédures

Une copie de tous avis et procédures que l'organisme fera parvenir à un locataire ou que l'organisme recevra d'un locataire et qui seront hors du cours normal des affaires de l'organisme et concerneront directement l'application de la présente entente, sera expédiée à la Société dans un délai raisonnable.

.../9

12. Responsabilité financière de la Société

La seule responsabilité financière de la Société vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 90% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

12A. Responsabilité financière de la municipalité

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 10% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

13. Vérification

La société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. Nouvelle entente

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. Transfert des droits

L'organisme doit aviser la Société, dans un délai de sept (7) jours, de tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. Conservation des documents

L'organisme doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant les immeubles administrés et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 21e JOUR

DE juin 1994

L'ORGANISME

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 12e JOUR

DE décembre 1994

[redacted] ICIPALITE

SIGNEE A QUÉBEC CE 21e JOUR

DE Décembre 1994

[redacted]

Cette entente a été adoptée par le Conseil municipal à son assemblée tenue le 28 novembre 1994 (résolution CO94 02350).

Résolution # 4145

ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 26 mai 1994, aux bureaux de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 152, rue Notre-Dame Est, neuvième étage, à 10h00.

Selon le rapport du directeur du Module de la programmation et du supplément au loyer en date du 16 mai 1994,

Il est proposé par madame Gilberte Fortin
appuyé par monsieur Arnold Moore
et RÉSOLU

a) de conclure une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal reconduisant le programme de supplément au loyer privé de l'année Pré-1986 (Saint-Sulpice) et par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent respectivement à payer à l'Office municipal d'habitation de Montréal 90% et 10% du supplément au loyer privé;

b) d'approuver la reconduction des ententes avec les propriétaires (601-100) concernant le programme de supplément au loyer privé - année de programme Pré-1986 pour un terme de trois (3) ans;

c) d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer les documents requis: messieurs Normand Daoust, Philippe Dagenais, Jocelyn Bigras et Antonio Requena.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Philippe Dagenais
Secrétaire

[redacted]

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal	
	Assemblée du **28 novembre 1994**
	Séance(s) tenue(s) le(s) **28 novembre 1994**
	Numéro de la résolution **CO94 02350**

Article 13.11 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des autres documents y relatifs :

LE COMITÉ EXÉCUTIF soumet le projet de convention par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de reconduire le programme de supplément au loyer (OSBL) relativement à 41 unités de logement aux Habitations Domaine Saint-Sulpice, situées au 1777, avenue Émile-Journault, pour une période de trois ans, débutant le 1er juin 1994 et ce terminant le 31 mai 1997, prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de 10% du coût de ce programme;

Vu le rapport du directeur du Service de l'habitation et du développement urbain, le Comité exécutif recommande

1.- d'approuver ce projet de convention et d'autoriser le secrétaire général ou le greffier à le signer au nom de la Ville;

2.- d'imputer les crédits requis à cette fin au poste budgétaire 01-6416-82-20-00-9000.

Certificat de la directrice des finances: 5018

94 0179987

Montréal, le 23 novembre 1994

LL/JM/nd

Il est

Proposé par le conseiller Goyer
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

Le greffier,

[redacted]

Léon Laberge

Vér.
Fin. 4
HDU
Greffe (CP)

ENTENTE intervenue à Montréal, Prov[redacted]

ENTRE: SOCIETE D'HABI[redacted]
ration créée par la Loi de la Société d'habitation du Québec, ici représentée par *Monsieur André Dauphin, membre et Me Jean-Luc Lesage, secrétaire.*

dûment autorisés aux présentes en vertu d'une résolution de ladite Société en date du *6 septembre 1978 sous le no. 701-78*

ci-après appelée "SOCIETE"

ET: VILLE DE MONTREAL, corporation municipale agissant et représentée aux présentes par Messieurs Jean Drapeau, maire, et Marc Boyer, greffier de la Ville.
dûment autorisés aux fins des présentes en vertu d'une résolution du Conseil municipal de la Ville adoptée à l'assemblée tenue le 29 mai 1979.

ci-après appelée "VILLE

ET: OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL, corporation constituée par lettres patentes émises le 21 février 1969, enregistrées sous le numéro 1465, folio 33, en vertu de l'article 55 de la Loi de la Société d'habitation du Québec, représentée par MM. Guy R. Legault, Président et Directeur général et Jacques Filion, Vice-Président,

dûment autorisés aux présentes en vertu d'une

[redacted]

25

résolution dudit Office en date du 8 juin 1979.

ci-après appelé "OFFICE"

LESQUELS CONVIENNENT ET DECLARENT CE QUI SUIT:

ATTENDU QUE la Société a été autorisée par le Conseil du Trésor en vertu du C.T. numéro , à réaliser un programme de supplément au loyer dans la ville de

ATTENDU QUE la Ville s'est engagée par sa résolution numéro 7901932 en date du 29 mai 1979 à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation du programme de supplément au loyer de la Société.

ATTENDU QUE l'Office, par sa résolution numéro 1492 du 8 juin 1979. a accepté d'administrer ce programme pour le compte de la Société et a demandé, à cet effet, que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et par la Ville pour rayer les déficits d'exploitation ci-après définis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 41 c) de son Règlement concernant le supplément au loyer, la Société et tout organisme qui administre un programme de supplément au loyer, réalisé en vertu de la Loi de la Société, doivent conclure une convention de gestion partielle ou totale dudit programme.

EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1.- Définitions

A moins que le contexte n'impose un sens différent les mots et expressions suivants signifient:

a) "Loi": la Loi de la Société d'habitation du Québec;

b) "Loyers négociés": les montants convenus entre le propriétaire et l'Office représentant les loyers mensuels exigés par le propriétaire à l'égard des logements devant faire l'objet de cette entente;

c) "Supplément au loyer": la différence entre les loyers négociés et les loyers fixés par l'Office, conformes à l'échelle de loyers de la Société d'habitation du Québec alors en vigueur et exigés des locataires;

d) "Propriétaire": organisme sans but lucratif aux termes de la Loi, propriétaire d'un logement ou d'un ensemble de logements;

e) "Déficit d'exploitation": le coût du supplément au loyer et les coûts d'opération;

f) "Coûts d'opération": les dépenses courantes d'administration du programme, par l'Office;

g) "Personne ou famille à faible revenu": une personne ou une famille dont le revenu selon l'échelle de loyers de la Société d'habitation du Québec alors en vigueur ne lui permet pas de louer un logement qui rencontre les normes prévues à la section V de l'annexe "A" du Règlement concernant la rénovation urbaine et correspondant à ses besoins;

h) "Année financière": l'année civile.

Tous les autres mots ou expressions sont interprétés dans le sens où ils sont définis ou utilisés dans la Loi et dans les règlements de la Société et au Code civil du Québec.

2. <u>Désignation des projets et des immeubles</u>

La désignation des projets et des immeubles faisant l'objet des présentes est faite en annexe et comprend quarante-et-un (41) logements situés dans la ville de Montréal. Cette annexe peut faire l'objet de revision en vertu des conditions de la présente.

25

3. La Société confie à l' Office, l'administration pour le compte de celle-ci, du programme de supplément au loyer à la suite de la demande de la Ville.

4. Eligibilité et priorité de location

L'Office désignera à toute personne ou famille à faible revenu ou à revenu modique un logement compris dans ledit programme de supplément au loyer sous réserve, toutefois, des normes prévues aux règlements édictés en vertu de la Loi de la Société. Sujet à ce qui précède, l'ordre de priorité à respecter sera:

a) Toute personne ou famille recevant l'allocation-logement aux termes de la Loi;

b) Toute personne ou famille délogée par suite de la mise en oeuvre d'un programme réalisé en vertu de la Loi;

c) toute personne ou famille délogée par suite d'expropriation par un organisme public;

d) toute personne ou famille à faible revenu.

Le choix sera fait selon le système de pondération accepté par la Société et selon la grandeur des logements disponibles et conformément à l'échelle des loyers en vigueur.

5. Montant du loyer

Les taux de loyer seront conformes aux taux établis à l'échelle des loyers de la Société approuvée par le Lieutenant-Gouverneur en Conseil. Les bénéficiaires de l'aide sociale paieront en guise de loyer mensuel le montant convenu entre la Société et le ministère des affaires sociales et approuvé par le Lieutenant-Gouverneur en Conseil. La Société informera, sans délai, la Ville et l'Office de tout changement dans les taux de loyers qu'édictera le Lieutenant-Gouverneur en Conseil.

25

Par contre, si au cours du bail, un locataire fournit la preuve d'un changement de revenu ou de composition familiale qui justifie une diminution de son loyer selon l'échelle de loyers en vigueur, une contribution mensuelle de la part de la Société sera fournie à ce locataire pour lui permettre de payer le loyer tel qu'inscrit à son bail.

Une telle contribution cessera ou sera modifiée dès le mois qui suivra la disparition de la cause ou de la circonstance de la baisse de revenu du locataire.

6. Conditions et normes d'occupation

Selon les conditions et normes de l'entente à intervenir avec le propriétaire du projet, l'Office ne peut imposer aux locataires aucune autre condition ou norme de location ou d'occupation que celles prévues aux présentes ou édictées par la Société.

7. Bail

Tout bail doit être de même type que celui normalement employé par le propriétaire du projet et conforme à la Loi.

8. Vérification du revenu et de la composition de la famille

L'Office doit faire une vérification du revenu et de la composition de la famille avant l'octroi d'un logement, à chaque renouvellement de bail et périodiquement selon les directives de la Société.

9. Budgets et états financiers

A) Au plus tard trois mois avant le début de chaque année financière de la Société, l'Office doit transmettre à la Société pour approbation, un budget distinct par projet pour le présent programme de supplément au loyer et en transmettre une copie à la Ville. Le budget approuvé par

22

la Société devient le budget de l'Office pour les fins des présentes .

Si l'Office administre d'autres programmes d'habitation appartenant à la Société, il doit de plus transmettre un budget consolidé par type de programmes d'habitation; si l'Office a d'autres activités, il doit également transmettre son budget total avec les précisions que la Société exigera .

B) L'Office ne peut effectuer d'autres dépenses que celles prévues au budget approuvé par La Société ou autorisées spécifiquement par la suite sur demande motivée dans chaque cas. La Ville s'engage à défrayer toute dépense effectuée et non ainsi autorisée .

C) L'Office devra tenir une comptabilité et des comptes de banque séparés pour ce programme de supplément au loyer.

D) L'Office doit, de plus, transmettre trimestriellement à la Société et à la Ville, un état de ses revenus et dépenses concernant le programme et couvrant les périodes se terminant les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année sur les formules prévues à cet effet.

E) L'Office doit soumettre à la Société et à la Ville, au plus tard le 15 février de chaque année, un état détaillé et distinct des revenus et dépenses, dûment certifié et dans la forme prescrite par la Société, correspondant à chaque budget exigé en vertu du paragraphe A, de même le bilan annuel consolidé de l'Office et si l'Office a d'autres activités, un bilan annuel consolidé et distinct des programmes d'habitation appartenant à la Société .

F) La Société et la Ville verseront respectivement à l'Office trimestriellement et à l'avance leur contribution provisoire basée sur le budget de chacun des projets du programme ou encore selon une valeur nominale par logement/ mois.

25

La contribution provisoire de la Société et de la Ville sera égale à 90% de leur contribution estimative selon le budget ou selon l'estimation prévue à raison de la valeur logement/mois.

10. Identification des coûts d'opération

Pour déterminer la participation de la Société et de la Ville aux subventions à être versées pour combler le déficit d'une année financière, les coûts d'opération ne devront pas excéder les montants réellement payés ou encourus pour toute telle année à l'intérieur du budget approuvé par la Société, et des coûts d'opération et d'administration assumés par la Société.

11. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace du programme de supplément au loyer conformément à la Loi, aux règlements et aux directives de la Société. L'Office ne pourra déléguer son mandat, sauf du consentement de la Société.

12. Solde des subventions

Le paiement du solde des subventions non versées pour une année sera effectué par la Société et par la Ville, après réception et vérification par la Société des états financiers certifiés et selon qu'ils auront été approuvés par la Société.

13. Surplus et contribution

Si l'Office solde par un surplus un exercice financier ou reçoit d'autres contributions de quelque source que ce soit, qui résulteraient en un surplus d'opération, ledit surplus sera disposé suivant les instructions de la Société.

[redacted]

25

14. Habitabilité et destruction

Dans le cas où un logement ou un projet de logements visé par le programme deviendrait inhabitable pour quelque motif que ce soit, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction partielle des logements, la Société déterminera les dispositions à prendre après consultation avec la Ville et l'Office.

Advenant une destruction totale des logements, les présentes seront résiliées à une date que la Société déterminera, après consultation avec la Ville et l'Office. Des redressements devront être effectués à l'égard du déficit d'exploitation afférent à la portion de l'année durant laquelle le projet a été exploité.

15. Vérification

La Société pourra en tout temps raisonnable vérifier les livres, registres, données et autres documents de l'Office relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

16. Rapports statistiques et autres

L'Office fournira à la Société et à la Ville toute information d'ordre statistique que celles-ci pourront, à l'occasion, exiger.

17. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant le programme aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour obvier à la prescription et en tout cas pour une période minimale de sept (7) ans.

18. Durée des présentes

La présente entente demeurera en vigueur pour une période de quinze (15) ans. Elle pourra être renouvelée à sa date d'expiration, pour des périodes de deux (2) ans additionnels, en autant que les parties aient, au moins un (1) an avant l'expiration de cette entente , accepté un tel renouvellement. Tout renouvellement devra être fait aux mêmes termes et conditions quela présente entente.

19. Coopération

L'Office, ses agents et employés accorderont à la Société, ses agents et employés, leur plus entière collaboration à la satisfaction de la Société et fourniront sur demande tout rapport, document, copie ou information en leur possession ou sous leur contrôle. Toute demande, tout rapport ou toute communication à la Société devra être en la manière, dans les délais et avec toutes les précisions que la Société exigera.

20. Sur défaut de l'Office de respecter intégralement tous et chacun, passés, présents ou futurs, des termes des présentes ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par une loi ou par un règlement, ou en vertu d 'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit et recours, mettre fin aux présentes ou nommer, avec l'approbation de la Ville, un administrateur délégué.

Si la Société juge que l'Office est en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement,

a) toute décision des officiers, agents ou employés de l'Office, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué.

EN FOI DE QUOI, les parties aux présentes ont signé, à Montréal

[redacted]

VILLE DE MONTREAL

Le 7 juin 1979 par:

[redacted]

Le Greffier de la Ville.

[redacted] MONTREAL

Vice-Président

EXTRAIT du procès-verbal de la séance du CONSEIL municipal

de Montréal, tenue le 29 mai 1979.

---

79 01932.- L'article 39 de l'ordre du jour étant lu pour prendre en délibération le rapport suivant du Comité exécutif:

"ATTENDU QUE la Société d'Habitation du Québec a été autorisée à réaliser un programme de supplément au loyer dans la ville de Montréal;

ATTENDU QUE la Ville de Montréal s'est engagée à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation du programme de supplément au loyer de la Société.

ATTENDU QUE l'Office Municipal d'Habitation de Montréal a accepté d'administrer ce programme pour le compte de la Société et a demandé, à cet effet, que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et par la Ville pour rayer les déficits d'exploitation de ce programme;

ATTENDU QU' en vertu de l'article 41 c) de son règlement concernant le supplément au loyer, la Société et tout organisme qui administre un programme de supplément au loyer, réalisé en vertu de la Loi de la Société, doivent conclure une convention de gestion partielle ou totale dudit programme;

LE COMITÉ EXÉCUTIF

soumet le projet d'entente ci-joint par lequel la Société d'Habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office Municipal d'Habitation de Montréal, conviennent de réaliser un programme de supplément au loyer pour 41 logements situés dans la ville;

Cette entente est conclue à certaines conditions, pour une période de quinze ans et est renouvelable aux mêmes termes et conditions pour des périodes de deux ans additionnels, en autant que les parties aient, au moins un an avant l'expiration de cette entente, accepté un tel renouvellement.

VU le rapport fait à ce sujet par l'avocat en chef de la Ville, VOTRE COMITÉ recommande d'approuver ce projet d'entente et d'autoriser le maire et le greffier à le signer au nom de la Ville.

le 25 mai 1979

que
sub
à e
rap

[redacted]

GREFFIER 6 + DOSS.

Proposé par le conseiller Lorange,
Appuyé par le conseiller Lamarre,

D'adopter ledit rapport.

Cette motion étant mise aux voix, elle est adoptée et il est

RESOLU: en conséquence.

(Certifié)

[redacted]

Sec. adm. 5
Vér. 5
Compt. 6
D. des F. 5
Avocats 3
Hab. 6
Urb. 6
O.M.H.M.
Greffier 6 & doss.
M. Lamarre 2
S.H.Q.

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office Municipal d'Habitation de Montréal tenue le 8 juin 1979 au bureau de l'Office, quatrième étage à 10 heures 30.

ATTENDU QUE la Société d'Habitation du Québec a été autorisée à réaliser un programme de supplément au loyer dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE la Ville de Montréal s'est engagée à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation du programme de supplément au loyer de la Société;

ATTENDU QUE l'Office Municipal d'Habitation de Montréal accepte d'administrer ce programme pour le compte de la Société et demande à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et par la Ville pour rayer les déficits d'exploitation de ce programme;

ATTENDU QU'EN vertu de l'article 41 c) de son règlement concernant le supplément au loyer, la Société et tout organisme qui administre un programme de supplément au loyer, réalisé en vertu de la Loi de la Société, doivent conclure une convention de gestion partielle ou totale dudit programme;

Il est proposé par Monsieur Gérard Perron

appuyé par Monsieur Roger Galipeau

et RESOLU

a) d'approuver le projet d'entente présentement soumis à l'assemblée, par lequel la Société d'Habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office Municipal d'Habitation de Montréal, conviennent de réaliser un programme de supplément au loyer pour 41 logements situés dans la ville;

b) d'accepter d'administrer ce programme pour le compte de la Société d'Habitation du Québec et demande à cet effet que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société d'Habitation du Québec et la Ville de Montréal pour rayer les déficits d'exploitation relatifs à l'exécution de ce programme; cette entente est conclue à certaines conditions, pour une période de quinze ans et est renouvelable aux mêmes termes et conditions pour des périodes de deux ans additionnels, en autant que les parties aient, au moins un an avant l'expiration de cette entente, accepté un tel renouvellement;

c) d'autoriser deux des trois personnes suivantes: MM. Guy R. Legault, Président et Directeur général, Jacques Filion, Vice-Président et Fernand Denis, Trésorier, à signer le projet d'entente présentement soumis à l'assemblée, pour et au nom de l'Office.

Copie certifiée conforme
ce 12 juin 1979.

[redacted]

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office Municipal d'Habitation de Montréal tenue le 9 juin 1979 au bureau de l'Office, quatrième étage à 10 heures 30.

LE SECRETAIRE soumet à l'assemblée un projet d'entente entre le Complexe du Domaine St-Sulpice Inc. et l'Office Municipal d'Habitation de Montréal, par lequel Le Complexe du Domaine St-Sulpice Inc. s'engage, pour une période de 15 ans, à louer 41 logements situés au 1777 rue Emile-Journault à Montréal, aux personnes que lui désignera l'Office et suivant les termes et conditions de l'entente. L'Office paiera à Le Complexe du Domaine St-Sulpice la différence entre le loyer négocié normalement chargé pour les unités ainsi occupées et les loyers que l'Office désire voir appliquer aux locataires désignés;

Il est proposé par Monsieur Gérard Perron

appuyé par Monsieur Roger Galipeau

et RESOLU

d'approuver ladite entente et d'autoriser deux des trois personnes suivantes, Messieurs Guy R. Legault, Président etDirecteur général, Jacques Filion, Vice-Président et Fernand Denis, Trésorier, à la signer pour et au nom de l'Office Municipal d'Habitation de Montréal.

Copie certifiée conforme
ce 4 juillet 1979.

[redacted]

Pierre Verschelden
Secrétaire

LE COMPLEXE DU DOMAINE ST-SULPICE INC.
Organisme sans but lucratif
1777 rue Emile Journault, Montréal, Qué. H2M 2G1

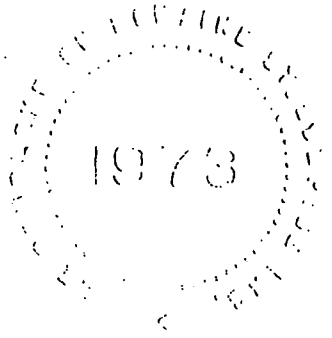
RESOLUTION

9 mars 1979

Lors d'une assemblée spéciale, il fut résolu d'offrir 41 logements à la Société d'Habitation du Québec par l'intermédiaire de l'Office Municipal d'Habitation de Montréal et d'autoriser Mlle Elodia Bourdon, secrétaire et Monsieur André Jasmin, directeur exécutif à signer tout document au nom du Complexe du Domaine St-Sulpice Inc.

[redacted]

ELODIA BOURDON, sec.



ALBERT BENOIT

PROGRAMME "SUPPLEMENT AU LOYER"

ENTENTE

ENTRE: L'Office municipal d'habitation de Montréal, ici représenté par Normand Daoust

et par Pierre Verschelden dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 19 juillet 1984 portant le numéro 2350 et annexée aux présentes ci-après appelé:

L'OFFICE

ET: La Société municipale d'habitation de Montréal représentée par Guy R. Legault et par Paul Senécal , dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 27 septembre 1984 , portant le numéro 84 320 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

LE PROPRIETAIRE

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu.

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de l'article 41 du Règlement sur l'habitation, peut conclure une convention pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif;

- ATTENDU QU'EN vertu d'une convention entre l'Office, la Ville de Montréal et la Société d'habitation du Québec, l'Office peut, dans le cadre des présentes verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE le propriétaire a fait une demande en ce sens;

- ATTENDU QUE l'Office a accepté, par sa résolution numéro 2350 du 19 juillet 1984 , de conclure une convention de supplément au loyer avec le propriétaire pour: 12 logements sis au 725 est Henri-Bourassa Montréal.

A ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. Définitions

a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) Date de disponibilité:

Date à partir de laquelle l'Office assume la responsabilité de la location des logements désignés par le propriétaire, sous réserve de la clause 4 des présentes. La date de disponibilité aux fins de première location est fixée au 1er juin 1984.

c) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base.

d) Loyer reconnu:

Montant que l'Office reconnaît pour fin de subvention et qui correspond généralement au loyer au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer. Le loyer reconnu ne pourra jamais excéder les loyers moyens chargés aux autres locataires pour des logements comparables d'un même projet d'habitation. Le propriétaire doit compléter l'annexe "B" et la soumettre annuellement avec l'annexe "A" des présentes.

e) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'o-

pération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

f) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

g) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et le montant de supplément au loyer versé par l'Office. La part du locataire doit être indiquée sur un avenant au bail.

h) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. Logements visés

Les logements faisant partie de la présente entente sont décrits à l'annexe "A" ci-jointe. La liste pourra faire l'objet de modifications par voie d'en-

tente mutuelle dans l'éventualité où les occupants d'un logement viendraient à ne plus être éligibles au supplément. Le propriétaire pourra alors substituer un autre logement, s'il en est de disponibles et l'annexe sera revisée en conséquence.

3. Durée

La présente entente est d'une durée de soixante mois , débutant le 1er juin 1984 et se terminant le 31 mai 1989 .

4. Etat des logements

Le propriétaire doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

5. Occupation des logements

5.1 Discrimination

Le propriétaire en tout temps s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale "(Charte des droits et libertés de la personne, art. 54)".

5.2 Densité d'occupation et sélection

L'Office s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément à ses règlements. Les seuls occupants autorisés seront ceux ayant fait l'objet d'une déclaration du locataire préalablement au calcul du supplément et à la signature du bail.

5.3 Occupation retardée

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, l'Office ne sera pas tenu de verser de subvention pour ce logement. Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, l'Office pourra ajuster les subventions subséquentes des montants versés en trop.

5.4 Les baux

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par le propriétaire, être conformes à la Loi et acceptés par l'Office quant à ses clauses particulières.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

Les baux seront signés par le propriétaire en trois (3) copies dans les 15 jours de leur pré-

sentation par l'Office à défaut de quoi l'Office pourra retenir ses paiements.

5.5 Vacance

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, le propriétaire doit en avertir l'Office dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office continuera de verser le loyer reconnu afférent à ce logement pour une période de quatre (4) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que le propriétaire ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente.

Aux fins de première location, l'Office versera au propriétaire, à compter de la date de disponibilité jusqu'à la date d'occupation des logements, le montant total du loyer reconnu.

5.6 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. L'Office aura la responsabilité de déterminer le loyer de base assumé par le locataire et le montant du supplément au loyer. Un document y afférant sera remis au propriétaire à titre d'annexe au bail. Tant que durera cette convention le propriétaire accepte de n'exiger du locataire que le montant du loyer de base.

5.7 Relations avec les locataires

Le propriétaire accorde aux locataires bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires. L'Office n'intervient pas dans les relations propriétaire-locataire sauf pour le calcul du loyer de base et supplément au loyer. L'intervention de l'Office se termine à la signature du bail, ou au renouvellement de celui-ci.

6. Vérification des revenus de la composition du ménage renouvellement des baux

L'Office doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an.

Le propriétaire devra émettre son avis d'augmentation de loyer durant le cinquième mois précédant l'expiration du bail. Cet avis sera accompagné d'instructions précisant au locataire la procédure à suivre pour le renouvellement du bail et du supplément au loyer.

7. Budget, états financiers et rapports

7.1 Le propriétaire pourra demander chaque année la revision des loyers négociés mentionnés à l'annexe A en donnant à l'Office un avis à cet effet au plus tard le 31 mars. La demande devra être accompagnée des pièces justificatives de cette augmentation.

7.2 Le propriétaire doit soumettre à l'Office, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés relatifs à l'ensemble immobilier faisant

l'objet de cette convention.

8. Ajustement

L'Office peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les ensembles immobiliers bénéficiant du programme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme disponible du montant prévu comme aide de dernier recours, est traitée comme un montant versé en trop par l'Office et fait l'objet d'un ajustement.

9. Modification du revenu

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a le droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'Office un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, l'Office n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période de bail à moins que le locataire n'en démontre la nécessité à la satisfaction de l'Office.

Toute modification n'est valable que pour la durée de la diminution et l'Office produira au propriétaire un avenant au bail indiquant la durée et le montant revisé du loyer de base.

10. Défaut

Dans le cas où le propriétaire fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, l'Office pourra après avoir signifié le défaut au propriétaire, retirer les bénéfices du programme si le propriétaire n'a pas remédié au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. Avis et procédures

Une copie de tous avis et procédures que le propriétaire fera parvenir à un locataire ou que le propriétaire recevra d'un locataire, sera expédiée à l'Office dans un délai raisonnable.

12. Responsabilité financière de l'Office

La seule responsabilité financière de l'Office vis-à-vis le propriétaire se limite au paiement du supplément au loyer, sous réserve du paragraphe 1c et 5.5 des présentes. Il est versé mensuellement au début de chaque mois sur présentation d'une facture.

12A Arbitrage

Les deux parties acceptent de soumettre à l'arbitrage de la Société d'habitation du Québec tout différent résultant de l'administration de cette convention.

13. Vérification

L'Office peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. Nouvelle entente

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins quatre (4) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. Transfert des droits

Le propriétaire doit aviser l'Office dan un délai de sept (7) jours, de tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. Conservation des documents

Le propriétaire doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'administration et l'exploitation de l'immeuble couvert par cette convention aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

LA SOCIETE MUNICIPALE D'HABITATION
DE MONTREAL

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Montréal CE 26ième jour d'avril

1985

[redacted]

SIGNEE A Montréal ce 17ème jour de

Mai 1985

ANNEXE A

DATE:

La présente fait partie intégrante de l'entente relative au programme de supplément au loyer signée le entre la Société municipale d'habitation de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal. Elle s'applique pour la période du 1er juin 1984 au 31 mai 1985, dès que contresignée par les deux parties.

ADRESSE DE L'IMMEUBLE: 725, boul. Henri-Bourassa Est, Montréal (Québec) H2C 1E4

Liste des logements couverts par entente	Typologie	Taux de loyer	Services inclus	Date de disponibilité
[redacted]	1 c.c.	360.00	eau chaude taxe d'eau	01-06-84

[redacted]

Société municipale d'habitation de Montréal

26 avril 1985
Date

[redacted]

Office municipal d'habitation de Montréal

1985-05-17
Date

ANNEXE B 725, [redacted]oul. Henri-Bourassa Est. [redacted]

DATE:

PERIODE DU 1er juin 1984 AU 31 mai 1985

Liste des logements non couverts par entente	Typologie	Taux	Services inclus
[redacted]	1 c.c.	360.00	eau chaude taxe d'eau
[redacted]	2 c.c.	405.00	eau chaude taxe d'eau

art. 53, 54

art. 53, 54

[redacted]

de Montréal

26 avril 1985
Date

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'Habitation de Montréal tenue le 19 juillet 1984, au bureau de l'Office, 152, rue Notre-Dame est, à 9:15 heures.

Selon le rapport du directeur du Service de la location en date du 18 juillet 1984,

Il est proposé par monsieur Germain Prégent
appuyé par monsieur Roger Bergeron
et RESOLU

a) d'approuver une convention entre la Société d'Habitation du Québec, l'Office municipal d'Habitation de Montréal et la Ville de Montréal, établissant les modalités d'un programme de supplément au loyer pour douze (12) logements situés dans la Résidence Albert Benoît, au 725 est boulevard Henri-Bourassa, Montréal, et appartenant à la Société municipale d'Habitation de Montréal, par laquelle la Société d'Habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent à payer à l'Office municipal, respectivement 90% et 10% du supplément au loyer;

b) d'approuver une convention entre l'Office municipal d'Habitation de Montréal et la Société municipale d'Habitation de Montréal, par laquelle l'Office municipal, dans le cadre du programme de supplément au loyer mentionné au paragraphe a) s'engage à payer à la Société municipale d'Habitation de Montréal, le supplément au loyer tel que défini à ladite convention.

c) d'autoriser messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden à signer lesdites conventions pour et au nom de l'Office.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Pierre Verschelden
Secrétaire

EXTRAIT du procès-verbal de la séance du CONSEIL D'ADMINISTRATION
de la SOCIETE MUNICIPALE D'HABITATION DE MONTREAL
tenue le 27 septembre 1984

No 84 320 Il est proposé par monsieur Jean Larouche
appuyé par monsieur Claude Chartrand
et RESOLU

D'autoriser messieurs Guy R. Legault, Président et Paul Senécal, Directeur général à signer l'entente entre la Société municipale d'habitation de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal pour les logements réservés aux locataires de l'Office municipal et ce, à la résidence «Albert Benoit» (12 logements).

CERTIFIE CONFORME ce 29ième jour d'octobre 1984

[redacted]

Président

ANNEXE A

DATE:

La présente fait partie intégrante de l'entente relative au programme de supplément au loyer signée le entre la Société municipale d'habitation de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal. Elle s'applique pour la période du 1er juin 1984 au 31 mai 1985, dès que contresignée par les deux parties.

ADRESSE DE L'IMMEUBLE: 725, boul. Henri-Bourassa Est, Montréal (Québec) H2C 1E4

Liste des logements couverts par entente	Typologie	Taux de loyer	Services inclus	Date de disponibilité
[redacted]	1 c.c.	360.00	eau chaude taxe d'eau	01-06-84

art. 53, 54

[redacted]

Société municipale
d'habitation de Montréal

26 avril 1985
Date

[redacted]

Office municipal
d'habitation de Montréal

1985-05-17
Date

ANNEXE B 725, boul. Henri-Bourassa Est.

DATE:

PERIODE DU 1er juin 1984 AU 31 mai 1985

Liste des logements non couverts par entente	Typologie	Taux	Services inclus
[redacted] art. 53, 54	1 c.c.	360.00	eau chaude taxe d'eau
[redacted] art. 53, 54	2 c.c.	405.00	eau chaude taxe d'eau

[redacted]

Société municipale d'habitation de Montréal

26 avril 1985

Date

[redacted]

APPROUVÉ

PROGRAMMATION PRÉ-1986 N/D: 885-0004 A

SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

PROGRAMME "SUPPLEMENT AU LOYER"

ENTENTE

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée par M. Guy Pelletier
et par ,
dûment autorisés aux fins des présentes aux termes de la résolution 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Mtl, représenté(e) par Pierre Guertin
et par Gilles Lemaire ,
dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 23 avril 1997 , portant le numéro 4648 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'ORGANISME"

ET: La Ville de Montréal, personne morale de droit public, dont l'adresse principale est au 275, rue Notre-Dame E., Montréal, Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par Me Léon Laberge, greffier, dûment autorisés aux présentes par une résolution no CO95 00212 en date du 30 janvier 1995 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

Janvier 1985

.../2

[redacted]

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de son Règlement sur l'habitation, peut conclure une entente pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif où à une coopérative d'habitation;

- ATTENDU QUE l'organisme a fait une demande en ce sens;

- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution no 539-84 du 1er août 1984 , de conclure une entente de supplément au loyer avec l'organisme;

- ATTENDU QUE la municipalité s'est engagée par sa résolution numéro C097 02116 en date du 27 octobre 1997 à participer jusqu'à concurrence de 10% du supplément au loyer.

A ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. Définitions

   a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

   b) Société: La Société d'habitation du Québec.

   c) Date d'admissibilité:

      Date à partir de laquelle le supplément au loyer est versé au bénéficiaire. Cette date ne peut être antérieure à la date de mise sur remboursement du prêt ou à une date qui ne peut être antérieure de plus de trois mois à celle de la demande, selon la plus tardive des deux.

.../3

d) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

e) Loyer reconnu:

Montant que la Société reconnaît pour fin de subvention et qui correspond généralement au loyer au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer.

f) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

g) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base.

h) Contribution S.H.Q.:

La contribution de la Société est égale à 90% du supplément au loyer.

i) Contribution municipale:

La contribution municipale ne s'applique que si la municipalité participe au programme. Elle est égale habituellement à 10% du supplément au loyer.

.../4

j) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et la contribution totale. La part du locataire doit être indiqué au bail ou sur un avenant au bail.

k) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. Logements visés

La présente entente couvre 12 logements sur un nombre total de 47 logements, situés à:

725, boul. Henri-Bourassa Est
(voir liste SLO-R-0242 en annexe)

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de cinq (5) ans , débutant le 1er juin 1997 et se terminant le 31 mai 2002 .

4. Etat des logements

L'organisme doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

5. Occupation des logements

5.1 Discrimination

L'organisme s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou

.../5

préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale "(Charte des droits et libertés de la personne, art. 54)".

5.2 Densité d'occupation

L'organisme s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément aux directives et règlements de la Société et en tenant compte de la vocation particulière de l'ensemble immobilier.

5.3 Occupation retardée

Si au cours de l'entente, l'organisme fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement, à moins que l'organisme ne rende disponible un autre logement similaire ou équivalent du même ensemble immobilier.

Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes tel que prévu à l'article 8 de la présente entente.

5.4 Les baux

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par l'organisme, être conformes à la Loi, et toute modification des clauses particulières devra être soumise à l'approbation de la Société qui pourra en refuser l'application lorsque telles clauses ne respecteront pas les normes de la Loi ou de la présente entente.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

.../6

5.5 Vacance

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, l'organisme doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. La Société continuera de verser le supplément au loyer afférent à ce logement pour une période d'un (1) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que l'organisme sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente.

5.6 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, l'organisme qui est propriétaire du ou des logements loués doit inscrire au bail la part du locataire, ainsi que la contribution totale (supplément au loyer).

5.7 Relations avec les locataires

L'organisme accorde aux locataires bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

Lorsque l'organisme sans but lucratif est propriétaire des logements, celui-ci doit attester que deux locataires de logements différents de l'un des immeubles détenus en propriété par l'organisme soient membres à part entière du Conseil d'administration après avoir été élus par l'ensemble des locataires lors d'une assemblée tenue à cette fin.

6. Vérification des revenus de la composition du ménage

L'organisme doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an, ou à chaque fois que la Société l'exigera, sur les formulaires fournis par la Société. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le

.../7

bénéficiaire. Les pièces justificatives et tous documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'organisme.

7. Budget, états financiers et rapports

7.1 Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, l'organisme doit transmettre à la Société:

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par la S.H.Q.);

- Une copie des prévisions budgétaires relatives au projet;

- Une liste donnant le prix des logements, le tout accompagné d'un extrait des résolutions acceptant tels documents.

7.2 L'organisme doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés ainsi qu'un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi de l'administration financière.

7.3 L'organisme transmettra à la Société un rapport semestriel sur les formulaires prévus à cet effet, soit au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

8. Ajustement

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les organismes bénéficiant du programme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme constituant une réserve autorisée par ce programme aux fins d'aide de deuxième recours, est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement.

.../8

De plus, les intérêts générés par des subventions de capital pourront être considérées comme des montants versés en trop par la Société.

9. Modification du revenu

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'organisme un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que l'organisme n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société ou à moins que la Socité ne décide de procéder aux ajustements en vertu des termes de l'article 8 ci-haut relaté.

La Société et l'organisme devront procéder aux ajustements nécessaires au plus tard dans les trois (3) mois de la production par l'organisme à la Société des états financiers de l'organisme et d'un état sur l'utilisation des subventions.

10. Défaut

Dans le cas où l'organisme fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'organisme, retirer les bénéfices du programme si l'organisme n'a pas remédié au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. Avis et procédures

Une copie de tous avis et procédures que l'organisme fera parvenir à un locataire ou que l'organisme recevra d'un locataire et qui seront hors du cours normal des affaires de l'organisme et concerneront directement l'application de la présente entente, sera expédiée à la Société dans un délai raisonnable.

.../9

12. Responsabilité financière de la Société

La seule responsabilité financière de la Société vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 90% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

12A. Responsabilité financière de la municipalité

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 10% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

13. Vérification

La société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. Nouvelle entente

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. Transfert des droits

L'organisme doit aviser la Société, dans un délai de sept (7) jours, de tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. Conservation des documents

L'organisme doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant les immeubles administrés et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../10

SIGNEE A Montréal CE 9e JOUR

DE Juin 1997.

L'ORGANISME

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 10e JOUR

DE NOVEMBRE 1997

[redacted]

Témoins

Me Léon Laberge, greffier

SIGNEE A Montréal CE 25ième JOUR

DE novembre 1997

LA SOCIETE

[redacted]

Cette convention a été approuvéé par le conseil municipal de la Ville de Montréal, à sa séance tenue le 28 octobre 1997, résolution no C097 02116.

[redacted]

Résolution # 4648

ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le le 23 avril 1997, aux bureaux de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 415, rue Saint-Antoine Ouest, quatrième étage, à 9 h 30.

Selon le rapport du directeur du Service de la location et de la perception en date du 16 avril 1997,

Il est proposé par madame Monique Verschelden
appuyé par monsieur Jean-Guy Rousseau
et RÉSOLU

a) de conclure une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal reconduisant le programme de supplément au loyer (OSBL) Pré-86 (885-004-A) et par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent respectivement à payer à l'Office municipal d'habitation de Montréal 90% et 10% du supplément au loyer (OSBL);

b) d'approuver la reconduction des ententes 602 (Albert Benoît) avec les propriétaires concernant le programme de supplément au loyer (OSBL) programmation Pré-86 (885-004-A), pour un terme de 5 ans (31 mai 2002);

c) d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer les documents requis: messieurs Normand Daoust, Robert Mackrous, Pierre Guertin et Gilles Lemaire.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Secrétaire

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal		
	Assemblée du	**30 janvier 1995**
	Séance(s) tenue(s) le(s)	**31 janvier 1995**
	Numéro de la résolution	**CO95 00212**

Article 18.1 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des autres documents y relatifs :

LE COMITÉ EXÉCUTIF recommande, conformément au rapport du greffier et directeur du Service du greffe,

1.- d'autoriser le greffier à signer, au nom de la Ville, les contrats, actes ou documents qui ont été approuvés par le Conseil municipal;

2.- d'abroger la résolution 87 02819 du conseil en date du 14 avril 1987.

95 0007571 Montréal, le 18 janvier 1995

HD/JM/nd

Il est

Proposé par le conseiller Goyer
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

Le greffier,

[redacted]

Léon Laberge

Vér.
Fin. 4
Greffe
BAS (2)
Cont.
Notaires

[redacted]

GREFFIER DE LA VILLE

06.70 085-9 (03-94)

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du conseil municipal

Ville de Montréal		
	Assemblée du	27 octobre 1997
	Séance(s) tenue(s) le(s)	28 octobre 1997
	Numéro de la résolution	CO97 02116

Article 11.6 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le conseil est saisi du rapport suivant du comité exécutif et des autres documents y relatifs :

Le comité exécutif recommande, conformément au rapport du directeur du Service de l'habitation,

1.- d'approuver le projet de convention par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de participer à un programme de supplément au loyer (organisme sans but lucratif), relativement à 12 unités de logements, situées au 725, boulevard Henri-Bourassa Est (Résidences Albert Benoit) (entente 602); cette convention prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de 10% du coût de ce programme, et sa durée étant d'une période de cinq ans, débutant le 1er juin 1997 et se terminant le 31 mai 2002;

2.- d'imputer la dépense approximative de 3 730 $ requise à cette fin au poste budgétaire 001-3-822000-641601-9000.

Certificat du directeur des finances : 0566

S97644006

Montréal, le 24 septembre 1997

LL/RL/nc

Il est

Proposé par la conseillère St-Martin
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

Vér.
Fin. 4
Hab.
Cont.
Greffe (CP)

Le greffier,

[redacted]

Léon Laberge

602

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ

[redacted]

PROGRAMMATION PRE-1986 Dossier # 885-0004A

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

PROGRAMME DE "SUPPLÉMENT AU LOYER"

ENTENTE

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée par **Monsieur Alain François**, dûment autorisé aux fins des présentes aux termes de la résolution **93-059** adoptée à une assemblée de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIÉTÉ"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal, représenté(e) par M. Antonio Requena et par M. Jocelyn Bigras dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 26 mai 1994, portant le numéro 4144 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'ORGANISME"

ET: Corporation municipale constituée en vertu de la Charte de la Ville de Montréal, L.Q. 1959-60, c. 102 et ses modifications, ici représentée par Léon Laberge, greffier dûment autorisé aux présentes par la résolution CO94 02346 de ladite corporation en date du 28 novembre 1994 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITÉ"

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;
- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de son Règlement sur l'habitation, peut conclure une entente pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif où à une coopérative d'habitation;

- ATTENDU QUE l'organisme a fait une demande en ce sens;

- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution no 539-84 du 1er août 1984, de conclure une entente de supplément au loyer avec l'organisme;

- ATTENDU QUE la municipalité s'est engagée par sa résolution numéro CC94 02346 en date du 28 novembre 1994 à participer jusqu'à concurrence de 10% du supplément au loyer.

A ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. Définitions

   a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

   b) Société: La Société d'habitation du Québec.

   c) Date d'admissibilité:

      Date à partir de laquelle le supplément au loyer est versé au bénéficiaire. Cette date ne peut être antérieure à la date de mise sur remboursement du prêt ou à une date qui ne peut être antérieure de plus de trois mois à celle de la demande, selon la plus tardive des deux.

[redacted]

d) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

e) Loyer reconnu:

Montant que la Société reconnaît pour fin de subvention et qui correspond généralement au loyer au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer.

f) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

g) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base.

h) Contribution S.H.Q.:

La contribution de la Société est égale à 90% du supplément au loyer.

i) Contribution municipale:

La contribution municipale ne s'applique que si la municipalité participe au programme. Elle est égale habituellement à 10% du supplément au loyer.

[redacted]

j) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et la contribution totale. La part du locataire doit être indiqué au bail ou sur un avenant au bail.

k) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. Logements visés

La présente entente couvre 11 CA logements sur un nombre total de 47 logements, situés à:

725, boul. Henri Bourassa Est
(voir liste détaillée en annexe SLOR-0242)

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de trois (3) ans, débutant le 1er juin 1994 et se terminant le 31 mai 1997.

4. Etat des logements

L'organisme doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

5. Occupation des logements

5.1 Discrimination

L'organisme s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits [redacted] de la personne, sans distinction, [redacted] ou

./5

préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale "(Charte des droits et libertés de la personne, art. 54)".

5.2 Densité d'occupation

L'organisme s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément aux directives et règlements de la Société et en tenant compte de la vocation particulière de l'ensemble immobilier.

5.3 Occupation retardée

Si au cours de l'entente, l'organisme fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement, à moins que l'organisme ne rende disponible un autre logement similaire ou équivalent du même ensemble immobilier.

Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes tel que prévu à l'article 8 de la présente entente.

5.4 Les baux

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par l'organisme, être conformes à la Loi, et toute modification des clauses particulières devra être soumise à l'approbation de la Société qui pourra en refuser l'application lorsque telles clauses ne respecteront pas les normes de la Loi ou de la présente entente.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

.../6

5.5 Vacance

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, l'organisme doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. La Société continuera de verser le supplément au loyer afférent à ce logement pour une période d'un (1) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que l'organisme sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente.

5.6 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, l'organisme qui est propriétaire du ou des logements loués doit inscrire au bail la part du locataire, ainsi que la contribution totale (supplément au loyer).

5.7 Relations avec les locataires

L'organisme accorde aux locataires bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

Lorsque l'organisme sans but lucratif est propriétaire des logements, celui-ci doit attester que deux locataires de logements différents de l'un des immeubles détenus en propriété par l'organisme soient membres à part entière du Conseil d'administration après avoir été élus par l'ensemble des locataires lors d'une assemblée tenue à cette fin.

6. Vérification des revenus de la composition du ménage

L'organisme doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an, ou à chaque fois que la Société l'exigera, sur les formulaires fournis par la Société. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le

bénéficiaire. Les pièces justificatives et tous documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'organisme.

7. Budget, états financiers et rapports

7.1 Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, l'organisme doit transmettre à la Société:

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par la S.H.Q.);

- Une copie des prévisions budgétaires relatives au projet;

- Une liste donnant le prix des logements, le tout accompagné d'un extrait des résolutions acceptant tels documents.

7.2 L'organisme doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés ainsi qu'un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi de l'administration financière.

7.3 L'organisme transmettra à la Société un rapport semestriel sur les formulaires prévus à cet effet, soit au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

8. Ajustement

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les organismes bénéficiant du programme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme constituant une réserve autorisée par ce programme aux fins d'aide de deuxième recours, est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement.

[redacted]

De plus, les intérêts générés par des subventions de capital pourront être considérées comme des montants versés en trop par la Société.

9. Modification du revenu

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'organisme un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que l'organisme n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société ou à moins que la Socité ne décide de procéder aux ajustements en vertu des termes de l'article 8 ci-haut relaté.

La Société et l'organisme devront procéder aux ajustements nécessaires au plus tard dans les trois (3) mois de la production par l'organisme à la Société des états financiers de l'organisme et d'un état sur l'utilisation des subventions.

10. Défaut

Dans le cas où l'organisme fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'organisme, retirer les bénéfices du programme si l'organisme n'a pas remédié au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. Avis et procédures

Une copie de tous avis et procédures que l'organisme fera parvenir à un locataire ou que l'organisme recevra d'un locataire et qui seront hors du cours normal des affaires de l'organisme et concerneront directement l'application de la présente entente, sera expédiée à la Société dans un délai raisonnable.

.../9

12. Responsabilité financière de la Société

La seule responsabilité financière de la Société vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 90% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

12A. Responsabilité financière de la municipalité

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 10% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

13. Vérification

La société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. Nouvelle entente

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. Transfert des droits

L'organisme doit aviser la Société, dans un délai de sept (7) jours, de tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. Conservation des documents

L'organisme doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant les immeubles administrés et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

[redacted]10

SIGNEE A Montréal CE 21e JOUR

DE janvier 1994

L'ORGANISME [redacted]

SIGNEE A Montréal CE 12e JOUR

DE décembre 1994

[redacted]

SIGNEE A Québec CE 21e JOUR

DE Décembre 1994

[redacted]

ALAIN FRANÇOIS
Directeur (QUÉBEC)
Habitation sociale

Cette entente a été adoptée par le Conseil munici[redacted]
à son assemblée tenue le 28 novembre 1994 (résol[redacted]
C094 02346).

[redacted]

Résolution # 4144

ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 26 mai 1994, aux bureaux de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 152, rue Notre-Dame Est, neuvième étage, à 10h00.

Selon le rapport du directeur du Module de la programmation et du supplément au loyer en date du 16 mai 1994,

Il est proposé par madame Nicole Saint-Louis
appuyé par monsieur Arnold Moore
et RÉSOLU

a) de conclure une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal reconduisant le programme de supplément au loyer privé de l'année Pré-1986 (Albert-Benoît) et par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent respectivement à payer à l'Office municipal d'habitation de Montréal 90% et 10% du supplément au loyer privé;

b) d'approuver la reconduction des ententes avec les propriétaires (602-102) concernant le programme de supplément au loyer privé - année de programme Pré-1986 pour un terme de trois (3) ans;

c) d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer les documents requis: messieurs Normand Daoust, Philippe Dagenais, Jocelyn Bigras et Antonio Requena.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Philippe Dagenais
Secrétaire

[redacted]

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal

Assemblée du **28 novembre 1994**

Séance(s) tenue(s) le(s) **28 novembre 1994**

Numéro de la résolution **CO94 02346**

Article 13.7 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des autres documents y relatifs :

LE COMITÉ EXÉCUTIF soumet le projet de convention par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de réaliser un programme de supplément au loyer (OSBL) relativement à 11 unités de logement aux Habitations Albert Benoît, situées au 725, boulevard Henri-Bourassa Est, pour une période de trois ans, débutant le 1er juin 1994 et se terminant le 31 mai 1997, prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de 10% du coût de ce programme;

Vu le rapport du directeur du Service de l'habitation et du développement urbain, le Comité exécutif recommande

1.- d'approuver ce projet de convention et d'autoriser le secrétaire général ou le greffier à le signer au nom de la Ville;

2.- d'imputer les crédits requis à cette fin au poste budgétaire 01-6416-82-20-00-9000.

Certificat de la directrice des finances: 5016

94 0180015

Montréal, le 23 novembre 1994

LL/JM/nd

Il est

Proposé par le conseiller Goyer
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

[redacted]

Léon Laberge

Vér.
Fin. 4
HDU
Greffe (CP)

[redacted]

ALBERT BENOIT

PROGRAMME "SUPPLEMENT AU LOYER"

ENTENTE

ENTRE: L'Office municipal d'habitation de Montréal, ici représenté par Normand Daoust

et par Pierre Verschelden dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 19 juillet 1984 portant le numéro 2350 et annexée aux présentes ci-après appelé:

L'OFFICE

ET: La Société municipale d'habitation de Montréal représentée par Guy R. Legault et par Paul Senécal , dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 27 septembre 1984 , portant le numéro 84 320 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

LE PROPRIETAIRE

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu.

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de l'article 41 du Règlement sur l'habitation, peut conclure une convention pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif;

- ATTENDU QU'EN vertu d'une convention entre l'Office, la Ville de Montréal et la Société d'habitation du Québec, l'Office peut, dans le cadre des présentes verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE le propriétaire a fait une demande en ce sens;

- ATTENDU QUE l'Office a accepté, par sa résolution numéro 2350 du 19 juillet 1984 , de conclure une convention de supplément au loyer avec le propriétaire pour: 12 logements sis au 725 est Henri-Bourassa Montréal.

A ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. Définitions

a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) Date de disponibilité:

Date à partir de laquelle l'Office assume la responsabilité de la location des logements désignés par le propriétaire, sous réserve de la clause 4 des présentes. La date de disponibilité aux fins de première location est fixée au 1er juin 1984.

c) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base.

d) Loyer reconnu:

Montant que l'Office reconnaît pour fin de subvention et qui correspond généralement au loyer au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer. Le loyer reconnu ne pourra jamais excéder les loyers moyens chargés aux autres locataires pour des logements comparables d'un même projet d'habitation. Le propriétaire doit compléter l'annexe "B" et la soumettre annuellement avec l'annexe "A" des présentes.

e) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'o-

pération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

f) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

g) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et le montant de supplément au loyer versé par l'Office. La part du locataire doit être indiquée sur un avenant au bail.

h) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. Logements visés

Les logements faisant partie de la présente entente sont décrits à l'annexe "A" ci-jointe. La liste pourra faire l'objet de modifications par voie d'en-

tente mutuelle dans l'éventualité où les occupants d'un logement viendraient à ne plus être éligibles au supplément. Le propriétaire pourra alors substituer un autre logement, s'il en est de disponibles et l'annexe sera revisée en conséquence.

3. Durée

La présente entente est d'une durée de soixante mois , débutant le 1er juin 1984 et se terminant le 31 mai 1989 .

4. Etat des logements

Le propriétaire doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

5. Occupation des logements

5.1 Discrimination

Le propriétaire en tout temps s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale "(Charte des droits et libertés de la personne, art. 54)".

5.2 Densité d'occupation et sélection

L'Office s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément à ses règlements. Les seuls occupants autorisés seront ceux ayant fait l'objet d'une déclaration du locataire préalablement au calcul du supplément et à la signature du bail.

5.3 Occupation retardée

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, l'Office ne sera pas tenu de verser de subvention pour ce logement. Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, l'Office pourra ajuster les subventions subséquentes des montants versés en trop.

5.4 Les baux

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par le propriétaire, être conformes à la Loi et acceptés par l'Office quant à ses clauses particulières.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

Les baux seront signés par le propriétaire en trois (3) copies dans les 15 jours de leur pré-

sentation par l'Office à défaut de quoi l'Office pourra retenir ses paiements.

5.5 Vacance

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, le propriétaire doit en avertir l'Office dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office continuera de verser le loyer reconnu afférent à ce logement pour une période de quatre (4) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que le propriétaire ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente.

Aux fins de première location, l'Office versera au propriétaire, à compter de la date de disponibilité jusqu'à la date d'occupation des logements, le montant total du loyer reconnu.

5.6 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. L'Office aura la responsabilité de déterminer le loyer de base assumé par le locataire et le montant du supplément au loyer. Un document y afférant sera remis au propriétaire à titre d'annexe au bail. Tant que durera cette convention le propriétaire accepte de n'exiger du locataire que le montant du loyer de base.

5.7 Relations avec les locataires

Le propriétaire accorde aux locataires bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires. L'Office n'intervient pas dans les relations propriétaire-locataire sauf pour le calcul du loyer de base et supplément au loyer. L'intervention de l'Office se termine à la signature du bail, ou au renouvellement de celui-ci.

6. Vérification des revenus de la composition du ménage renouvellement des baux

L'Office doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an.

Le propriétaire devra émettre son avis d'augmentation de loyer durant le cinquième mois précédant l'expiration du bail. Cet avis sera accompagné d'instructions précisant au locataire la procédure à suivre pour le renouvellement du bail et du supplément au loyer.

7. Budget, états financiers et rapports

7.1 Le propriétaire pourra demander chaque année la revision des loyers négociés mentionnés à l'annexe A en donnant à l'Office un avis à cet effet au plus tard le 31 mars. La demande devra être accompagnée des pièces justificatives de cette augmentation.

7.2 Le propriétaire doit soumettre à l'Office, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés relatifs à l'ensemble immobilier faisant

l'objet de cette convention.

8. Ajustement

L'Office peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les ensembles immobiliers bénéficiant du programme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme disponible du montant prévu comme aide de dernier recours, est traitée comme un montant versé en trop par l'Office et fait l'objet d'un ajustement.

9. Modification du revenu

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a le droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'Office un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, l'Office n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période de bail à moins que le locataire n'en démontre la nécessité à la satisfaction de l'Office.

Toute modification n'est valable que pour la durée de la diminution et l'Office produira au propriétaire un avenant au bail indiquant la durée et le montant revisé du loyer de base.

10. Défaut

Dans le cas où le propriétaire fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, l'Office pourra après avoir signifié le défaut au propriétaire, retirer les bénéfices du programme si le propriétaire n'a pas remédié au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. Avis et procédures

Une copie de tous avis et procédures que le propriétaire fera parvenir à un locataire ou que le propriétaire recevra d'un locataire, sera expédiée à l'Office dans un délai raisonnable.

12. Responsabilité financière de l'Office

La seule responsabilité financière de l'Office vis-à-vis le propriétaire se limite au paiement du supplément au loyer, sous réserve du paragraphe 1c et 5.5 des présentes. Il est versé mensuellement au début de chaque mois sur présentation d'une facture.

12A Arbitrage

Les deux parties acceptent de soumettre à l'arbitrage de la Société d'habitation du Québec tout différent résultant de l'administration de cette convention.

13. Vérification

L'Office peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. Nouvelle entente

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins quatre (4) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. Transfert des droits

Le propriétaire doit aviser l'Office dan un délai de sept (7) jours, de tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. Conservation des documents

Le propriétaire doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant l'administration et l'exploitation de l'immeuble couvert par cette convention aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

LA SOCIETE MUNICIPALE D'HABITATION
DE MONTREAL

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Montréal CE 26ième jour d'avril

1985

[redacted]

SIGNEE A Montréal ce 17ème jour de

mai 1985

ANNEXE A

DATE:

La présente fait partie intégrante de l'entente relative au programme de supplément au loyer signée le entre la Société municipale d'habitation de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal. Elle s'applique pour la période du 1er juin 1984 au 31 mai 1985, dès que contresignée par les deux parties.

ADRESSE DE L'IMMEUBLE: 725, boul. Henri-Bourassa Est, Montréal (Québec) H2C 1E4

Liste des logements couverts par entente	Typologie	Taux de loyer	Services inclus	Date de disponibilité
103, 105, 110, 112, 203, 206, 210, 212 306, 310, 404, 412	1 c.c.	360.00	eau chaude taxe d'eau	01-06-84

[redacted]

Société municipale d'habitation de Montréal

26 avril 1985
Date

[redacted]

d'habitation de Montréal

1985-05-17
Date

ANNEXE B 725, [redacted]oul. Henri-Bourassa Est. [redacted]

DATE:

PERIODE DU 1er juin 1984 AU 31 mai 1985

Liste des logements non couverts par entente	Typologie	Taux	Services inclus
104, 106, 109, 111, 204, 205, 209, 211, 303, 304, 305, 309, 311, 312, 403, 405, 406, 409, 410, 411	1 c.c.	360.00	eau chaude taxe d'eau
101, 107, 108, 201, 202, 207, 208, 301, 302, 307, 308, 401, 402, 407, 408	2 c.c.	405.00	eau chaude taxe d'eau

[redacted]

Société municipale d'habitation de Montréal

26 avril 1985
Date

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'Habitation de Montréal tenue le 19 juillet 1984, au bureau de l'Office, 152, rue Notre-Dame est, à 9:15 heures.

Selon le rapport du directeur du Service de la location en date du 18 juillet 1984,

Il est proposé par monsieur Germain Prégent
appuyé par monsieur Roger Bergeron
et RESOLU

a) d'approuver une convention entre la Société d'Habitation du Québec, l'Office municipal d'Habitation de Montréal et la Ville de Montréal, établissant les modalités d'un programme de supplément au loyer pour douze (12) logements situés dans la Résidence Albert Benoît, au 725 est boulevard Henri-Bourassa, Montréal, et appartenant à la Société municipale d'Habitation de Montréal, par laquelle la Société d'Habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent à payer à l'Office municipal, respectivement 90% et 10% du supplément au loyer;

b) d'approuver une convention entre l'Office municipal d'Habitation de Montréal et la Société municipale d'Habitation de Montréal, par laquelle l'Office municipal, dans le cadre du programme de supplément au loyer mentionné au paragraphe a) s'engage à payer à la Société municipale d'Habitation de Montréal, le supplément au loyer tel que défini à ladite convention.

c) d'autoriser messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden à signer lesdites conventions pour et au nom de l'Office.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Pierre Verschelden
Secrétaire

EXTRAIT du procès-verbal de la séance du CONSEIL D'ADMINISTRATION
de la SOCIETE MUNICIPALE D'HABITATION DE MONTREAL
tenue le 27 septembre 1984

No 84 320 Il est proposé par monsieur Jean Larouche
appuyé par monsieur Claude Chartrand
et RESOLU

D'autoriser messieurs Guy R. Legault, Président et Paul Senécal, Directeur général à signer l'entente entre la Société municipale d'habitation de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal pour les logements réservés aux locataires de l'Office municipal et ce, à la résidence «Albert Benoit» (12 logements).

CERTIFIE CONFORME ce 29ième jour d'octobre 1984

[redacted]

ANNEXE A

DATE:

La présente fait partie intégrante de l'entente relative au programme de supplément au loyer signée le entre la Société municipale d'habitation de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal. Elle s'applique pour la période du 1er juin 1984 au 31 mai 1985, dès que contresignée par les deux parties.

ADRESSE DE L'IMMEUBLE: 725, boul. Henri-Bourassa Est, Montréal (Québec) H2C 1E4

Liste des logements couverts par entente	Typologie	Taux de loyer	Services inclus	Date de disponibilité
103, 105, 110, 112, 203, 206, 210, 212 306, 310, 404, 412	1 c.c.	360.00	eau chaude taxe d'eau	01-06-84

[redacted]
Société municipale
d'habitation de Montréal

26 avril 1985
Date

[redacted]
Office municipal
d'habitation de Montréal

1985-05-17
Date

ANNEXE B 725, boul. Henri-Bourassa Est.

DATE:

PERIODE DU 1er juin 1984 AU 31 mai 1985

Liste des logements non couverts par entente	Typologie	Taux	Services inclus
104, 106, 109, 111, 204, 205, 209, 211, 303, 304, 305, 309, 311, 312, 403, 405, 406, 409, 410, 411	1 c.c.	360.00	eau chaude taxe d'eau
101, 107, 108, 201, 202, 207, 208, 301, 302, 307, 308, 401, 402, 407, 408	2 c.c.	405.00	eau chaude taxe d'eau

[redacted]

Société municipale d'habitation de Montréal

26 avril 1985
Date

RESIDENCE ALBERT BENOIT

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME

[redacted]

PROGRAMME "SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée par monsieur Paul Angers
et par monsieur Gaston Laberge
dûment autorisés aux fins des présentes aux termes de la résolution 539 - 84
adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal

représenté par Normand Daoust, directeur général et par Pierre Verschelden, secrétaire , dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 19 juillet 1984 , portant le numéro 2350 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

L'OFFICE

ET: La ~~Corporation municipale~~ Ville de Montréal, corps

.../2

politique constitué par (le chapitre des lois du Québec ou par lettres patentes en date du et portant le numéro en vertu de la loi) ici représentée par M. Jean Drapeau et par M. Maurice Brunet respectivement maire et greffier de la ville dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 21 août 1984 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE, la municipalité s'est engagée par sa résolution numéro 84-11850 en date du 21 août 1984 à participer jusqu'à concurrence de 10% du supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de l'article 41 du Règlement sur l'habitation, peut conclure une convention pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans

.../3

but lucratif;

X - ATTENDU QUE l'Office a fait une demande en ce sens et qu'il a dûment signé une convention avec la Société municipale d'habitation de Montréal (SOMHAM) ci-après appelée "LE PROPRIETAIRE" par laquelle ce dernier s'engage à réserver pour les fins du programme de supplément au loyer douze logements sis au 725, boul. Henri-Bourassa, Montréal.

- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution numéro 539 - 84 du 1er août 1984 de conclure une convention d'administration de supplément au loyer avec l'Office.

A ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. Définitions

a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) Société: La Société d'habitation du Québec.

c) Date de disponibilité:

Date à partir de laquelle l'Office assume la responsabilité de la location des logements désignés par le propriétaire, sous réserve de la clause 4 des présentes. La date de disponibilité aux fins de première location est fixée au 1er juin 1984.

d) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base

e) Loyer reconnu:

Montant que la Société reconnaît pour fin de subvention et qui correspond généralement au loyer au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer. Le loyer reconnu ne pourra jamais excéder les loyers moyens chargés aux autres locataires pour des logements comparables d'un même projet d'habitation. L'annexe "B" des présentes en fait foi et sera renouvelée annuellement par la suite avec l'annexe "A".

f) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

g) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au

loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

h) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et le montant de supplément au loyer versé par la Société. La part du locataire doit être indiquée sur un avenant au bail.

i) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace du programme et ne pourra déléguer son mandat sauf consentement de la Société.

2.1 Logements visés

Le ou les logements faisant partie de la présente entente sont décrits à l'annexe "A" ci-jointe. La liste pourra faire l'objet de modification dans l'éventualité où les occupants d'un logement viendraient à ne plus être éligibles au supplément au loyer. Le propriétaire par entente avec l'Office pourra substituer un autre logement, s'il en est de

disponible et l'annexe sera révisée en conséquence.

3. Durée

La présente entente est d'une durée de soixante mois , débutant le 1er juin 1984 et se terminant le 31 mai 1989.

4. Etat des logements

L'Office doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

5. Occupation des logements

5.1 Discrimination

L'Office en tout temps s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale "(Charte des droits et libertés de la personne, art. 54)".

5.2 Densité d'occupation

L'Office s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément à la clause 11 des présentes.

5.3 Occupation retardée

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement. Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes des montants versés en trop.

5.4 Les baux

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par le propriétaire, être conformes à la Loi et acceptés par la Société quant à ses clauses particulières.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

5.5 Vacance

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, la Société continuera de verser le montant du loyer reconnu afférent à ce logement pour une période de quatre (4) mois, suivant le mois où survient la vacance

à condition que le propriétaire sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente. Aux fins de première location, la Société versera à l'Office à compter de la date de disponibilité jusqu'à la date d'occupation des logements, le montant total du loyer reconnu.

5.6 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, la convention signée entre l'Office et le propriétaire doit prévoir qu'une annexe au bail montre le loyer de base et le montant du supplément au loyer.

5.7 Relations avec les locataires

Le propriétaire doit accorder aux locataires bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

6. Vérification des revenus de la composition du ménage

L'Office doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an. Les pièces justificatives et tous les documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'Office.

7. Budget, états financiers et rapports

7.1 Au plus tard le ler janvier de chaque année, l'Office doit transmettre à la Société pour fin d'analyse, les prévisions budgétaires relatives au projet ainsi que le montant des loyers qui sera demandé à compter du renouvellement des baux, ceci pour fin d'approbation du loyer au bail.

Ces prévisions doivent être complétées par ensemble immobilier, les dépenses communes à tous les immeubles d'un même organisme admissible devant être réparties proportionnellement entre chaque immeuble (ex: assurances).

7.2 L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés et/ou un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi de l'administration financière.

7.3 L'Office transmettra à la Société un rapport trimestriel sur les formulaires prévus à cet effet.

8. Ajustement

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les ensembles immobiliers bénéficiant du programmme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme disponible du montant prévu aux

fins d'aide de deuxième recours, est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement

9. Modification du revenu

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a le droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'Office un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période de bail à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

Toute modification n'est valable que pour la durée de la diminution.

10. Défaut

Dans le cas où l'Office fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'Office, retirer les bénéfices du programme si l'Office n'a pas remédié au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. Avis et procédures

L'Office procédera à la sélection des locataires à partir de sa liste d'éligibilité et selon la procédure en vigueur. L'Office aura la responsabilité de désigner les catégories de clientèle visée aux fins

d'attribution des logements.

12. Responsabilité financière de la Société

La seule responsabilité de la Société, sous réserve des clauses 1C et 5.5, vis-à-vis de l'Office, se limite au paiement de 90% du supplément au loyer; le versement se fait trimestriellement à l'avance.

12A Responsabilité financière de la municipalité

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'Office se limite au paiement de 10% du supplément au loyer; il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Vérification

La Société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. Nouvelle entente

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société, dans un délai de trente (30) jours, de tout transfert de droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant le programme administré aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

SIGNEE A _____ CE _____

DE _____ 19

L'OFFICE

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Montréal CE 17ième jour

DE Mai 1985

LA MUNICIPALITE

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 23e

D: ' octobre 1984.

LA SOCIETE

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Québec CE 10 ème jour

DE Avril 1985

EXTRAIT du procès-verbal de la séance du CONSEIL municipal de Montréal, tenue le 21 août 1984.

---

84 11850.- L'article 231 de l'ordre du jour étant lu pour prendre en délibération le rapport suivant du Comité exécutif:

ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec désire réaliser un programme de supplément au loyer dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE la Ville de Montréal doit s'engager à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation du programme de supplément au loyer de la Société, en vertu de l'article 47 b) du règlement sur l'habitation;

ATTENDU QUE l'Office municipal d'habitation de Montréal accepte d'administrer ce programme pour le compte de la Société et demande, à cet effet, que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et par la Ville pour défrayer les déficits d'exploitation de ce programme;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 44 de son règlement sur l'habitation concernant le supplément au loyer, la Société et tout organisme qui administre un programme de supplément au loyer, réalisé en vertu de la Loi de la Société, doivent conclure une convention de gestion partielle ou totale dudit programme;

LE COMITÉ EXÉCUTIF

recommande

1.- d'approuver les ententes ci-jointes par lesquelles la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal, conviennent de réaliser deux programmes de supplément au loyer pour douze logements chacun situés au 725, boulevard Henri Bourassa est et au 201, rue Saint-Rémi, à Montréal, prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de 10% du déficit d'exploitation de ces immeubles dans le cadre de ce programme, la durée de cette entente étant d'une période de cinq ans, renouvelable au gré des parties;

2.- d'autoriser le Maire et le Greffier à signer lesdites ententes au nom de la Ville.

[redacted]

Greffier de la Ville

Montréal, le 10 août 1984.

Proposé par le conseiller Lorange,
Appuyé par le conseiller Lamarre,

D'adopter ledit rapport.

Cette motion est mise aux voix. Elle est adoptée à l'unanimité et il est

RESOLU en conséquence.

Le Greffier de la Ville

[redacted]

Sec. adm. 2	T.P. 6
Vér. 2	Gest. imm. 6
Compt. 6	Urb. 6
D. des F. 5	P. & I. 3
Prés. 2	CIDEM ¢
Contrôleur 2	Greffier & doss.
Revenu 3	Rest. log. 3
	O.M.H.M. 3

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 19 juillet 1984, au bureau de l'Office, 152, rue Notre-Dame est, à 9:15 heures.

Selon le rapport du directeur du Service de la location en date du 18 juillet 1984,

Il est proposé par monsieur Germain Prégent

appuyé par monsieur Roger Bergeron

et RESOLU

a) d'approuver une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal, établissant les modalités d'un programme de supplément au loyer pour douze (12) logements situés dans la Résidence Albert Benoît, au 725 est boulevard Henri-Bourassa, Montréal, et appartenant à la Société municipale d'habitation de Montréal, par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent à payer à l'Office municipal, respectivement 90% et 10% du supplément au loyer;

b) d'approuver une convention entre l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Société municipale d'habitation de Montréal, par laquelle l'Office municipal, dans le cadre du programme de supplément au loyer mentionné au paragraphe a) s'engage à payer à la Société municipale d'habitation de Montréal, le supplément au loyer tel que défini à ladite convention.

c) d'autoriser messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden à signer lesdites conventions pour et au nom de l'Office.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Secrétaire

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL D'UNE ASSEMBLÉE DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Résolution numéro 539-84
Assemblée du 1er août 1984

27 AOUT 1984

Office municipal d'habitation de Montréal -
Programme de supplément au loyer -
"Résidence Albert-Benoît" -
"Résidence J.-Hormidas-Delisle" -
"Résidence Allelouia" -

APRÈS EXAMEN d'un mémoire de la Direction générale de la gestion des programmes daté du 24 juillet 1984, concernant la signature avec l'Office municipal d'habitation de Montréal d'une entente dans le cadre du programme de supplément au loyer en vue de permettre à l'Office de louer pour ses besoins un certain nombre de logements dans les ensembles d'habitation ci-dessus mentionnés appartenant à la Société municipale d'habitation de Montréal,

LA SOCIÉTÉ, tenant compte que l'attribution des logements se fera conformément aux normes de l'Office municipal d'habitation de Montréal, accepte de conclure avec l'Office municipal d'Habitation de Montréal et la ville de Montréal une entente portant sur l'administration du programme de supplément au loyer, à l'égard des ensembles d'habitation suivants:

1° Résidence Albert-Benoît, 725, Henri-Bourassa est, Montréal: 12 logements.
2° Résidence J.-Hormiadas Delisle, 201, St-Rémi (Quartier St-Henri), Montréal: 12 logements.
3° Résidence Allélouia, 5500, 6° Avenue, Rosemont: 12 logements.

Cette convention prévoiera le paiement par la Société de 90% de la différence entre le loyer négocié avec l'Office municipal d'habitation et le loyer calculé en fonction du Règlement sur la location d'un logement à loyer modique, la ville de Montréal assumant l'autre 10%.

De la subvention globale de la Société sera déduite un montant égal à 50% de l'aide de 2° recours versée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation.

Les frais encourus par l'Office municipal d'habitation de Montréal à l'égard des logements faisant l'objet de l'entente seront inclus dans son budget régulier, sans faire l'objet d'une entente particulière.

Certifié copie conforme

23 AOUT 1984
Date

[redacted]

Me Jean-Luc Lesage, Secrétaire

Distribution

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL D'UNE ASSEMBLÉE DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Résolution numéro 539-84
Assemblée du 1er août 1984

27 AOUT 1984

Office municipal d'habitation de Montréal -
Programme de supplément au loyer - 875-06-65260-044
"Résidence Albert-Benoît" - 00215
"Résidence J.-Hormidas-Delisle" - 00516
"Résidence Allelouia" -
St-Delfine 875-

APRÈS EXAMEN d'un mémoire de la Direction générale de la gestion des programmes daté du 24 juillet 1984, concernant la signature avec l'Office municipal d'habitation de Montréal d'une entente dans le cadre du programme de supplément au loyer en vue de permettre à l'Office de louer pour ses besoins un certain nombre de logements dans les ensembles d'habitation ci-dessus mentionnés appartenant à la Société municipale d'habitation de Montréal,

LA SOCIÉTÉ, tenant compte que l'attribution des logements se fera conformément aux normes de l'Office municipal d'habitation de Montréal, accepte de conclure avec l'Office municipal d'Habitation de Montréal et la ville de Montréal une entente portant sur l'administration du programme de supplément au loyer, à l'égard des ensembles d'habitation suivants:

84-06-01

1° Résidence Albert-Benoît, 725, Henri-Bourassa ouest, Montréal: 12 logements. 1-9-84
2° Résidence J.-Hormiadas Delisle, 201, St-Rémi (Quartier St-Henri), Montréal: 12 logements. 1-10-84
3° Résidence Allélouia, 5500, 6° Avenue, Rosemont: 12 logements. ?

Cette convention prévoiera le paiement par la Société de 90% de la différence entre le loyer négocié avec l'Office municipal d'habitation et le loyer calculé en fonction du Règlement sur la location d'un logement à loyer modique, la ville de Montréal assumant l'autre 10%.

De la subvention globale de la Société sera déduite un montant égal à 50% de l'aide de 2° recours versée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation.

Les frais encourus par l'Office municipal d'habitation de Montréal à l'égard des logements faisant l'objet de l'entente seront inclus dans son budget régulier, sans faire l'objet d'une entente particulière.

23 AOUT 1984
Date

[redacted]

Distribution

5-h

885-06-65260-014

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ

[redacted]

PROGRAMME "SUPPLEMENT A

Résidence Alléluïa

ENTENTE

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée par monsieur Paul Angers

et par monsieur Gaston Laberge dûment autorisés aux fins des présentes aux termes de la résolution 785-84 du 18 décembre 1984 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal représenté par Normand Daoust et par Robert Mainville , dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 21 mars 1985 - - -

et par

monsieur Maurice Brunet, greffier

dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du

6 mai 1986 et

ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE, la municipalité s'est engagée par sa résolution numéro 86-06580 en date du 6 mai 1986 à participer jusqu'à concurrence de 10% du supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de l'article 41 du Règlement sur l'habitation, peut conclure une convention pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif;

- ATTENDU QUE l'Office a fait une demande en ce sens et qu'il a dûment signé une convention avec la Société municipale d'habitation de Montréal ci-après appelée "LE PROPRIETAIRE" par laquelle ce dernier

s'engage à réserver pour les fins du programme de supplément au loyer douze (12) logements sis au 5500, 6e Avenue, Rosemont, Montréal.

- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution numéro 539-84 du 1er août 1984 de conclure une convention d'administration de supplément au loyer avec l'Office.

A ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. Définitions

a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) Société: La Société d'habitation du Québec.

c) Date de disponibilité:

Date à partir de laquelle l'Office assume la responsabilité de la location des logements désignés par le propriétaire, sous réserve de la clause 4 des présentes. La date de disponibilité aux fins de première location est fixée au 1er juillet 1986

d) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base

e) Loyer reconnu:

[redacted]

Montant que la Société reconnaît pour fin de subvention et qui correspond généralement au loyer

au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer. Le loyer reconnu ne pourra jamais excéder les loyers moyens chargés aux autres locataires pour des logements comparables d'un même projet d'habitation. L'annexe "B" des présentes en fait foi et sera renouvelée annuellement par la suite avec l'annexe "A".

f) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

g) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

h) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et le montant de supplément au loyer versé par la Société. La part du locataire doit être indiquée sur un avenant au bail.

i) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace du programme et ne pourra déléguer son mandat sans le consentement de la Société.

2.1 Logements visés

Le ou les logements faisant partie de la présente entente sont décrits à l'annexe "A" ci-jointe. La liste pourra faire l'objet de modification dans l'éventualité où les occupants d'un logement viendraient à ne plus être éligibles au supplément au loyer. Le propriétaire par entente avec l'Office pourra substituer un autre logement, s'il en est de disponible et l'annexe sera révisée en conséquence.

3. Durée

La présente entente est d'une durée de soixante (60) mois - - - - - - - - - - , débutant le 1er juillet 1986 - - - - - - - - et se terminant le 30 juin 1991.

4. Etat des logements

L'Office doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

5. Occupation des logements

5.1 Discrimination

L'Office en tout temps s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale "(Charte des droits et libertés de la personne, art. 54)".

5.2 Densité d'occupation

L'Office s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément à la clause 11 des présentes.

5.3 Occupation retardée

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement. Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes des montants versés en trop.

5.4 Les baux

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par le propriétaire, être conformes à la Loi et acceptés par la Société quant à ses clauses particulières.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

5.5 Vacance

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, la Société continuera de verser le montant du loyer reconnu afférent à ce logement pour une période de quatre (4) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que le propriétaire sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente. Aux fins de première location, la Société versera à l'Office à compter de la date de disponibilité jusqu'à la date d'occupation des logements, le montant total du loyer reconnu, cette période ne devant pas dépasser quatre (4) mois.

5.6 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, la convention signée entre l'Office et le propriétaire doit prévoir qu'une annexe au bail montre le loyer de base et le montant du supplément au loyer.

5.7 Relations avec les locataires

Le propriétaire doit accorder aux locataires bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

6. Vérification des revenus de la composition du ménage

L'Office doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an. Les pièces justificatives et tous les documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'Office.

7. Budget, états financiers et rapports

7.1 Au plus tard le 1er janvier de chaque année, l'Office doit transmettre à la Société pour fin d'analyse, les prévisions budgétaires relatives au projet ainsi que le montant des loyers (sommaire de supplément au loyer) qui sera demandé à compter du renouvellement des baux, ceci pour fin d'approbation du loyer au bail.

Ces prévisions doivent être complétées par ensemble immobilier, les dépenses communes à tous les immeubles d'un même organisme admissible devant être réparties proportionnellement entre chaque immeuble (ex: assurances).

7.2 L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés et/ou un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi de l'administration financière.

7.3 L'Office transmettra à la Société un rapport trimestriel sur les formulaires prévus à cet effet.

8. Ajustement

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les ensembles immobiliers bénéficiant du programmme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme disponible du montant prévu comme aide de dernier recours est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement.

9. Modification du revenu

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a le droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'Office un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période de bail à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société. Toute modification n'est valable que pour la durée de la diminution.

10. Défaut

Dans le cas où l'Office fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'Office, retirer les bénéfices du programme si l'Office n'a pas remédié au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. Avis et procédures

L'Office procédera à la sélection des locataires à partir de sa liste d'éligibilité et selon la procédure en vigueur. L'Office aura la responsabilité de désigner les catégories de clientèle visée aux fins d'attribution des logements.

12. Responsabilité financière de la Société

La seule responsabilité de la Société, sous réserve des clauses 1C et 5.5, vis-à-vis de l'Office, se limite au paiement de 90% du supplément au loyer; le versement se fait trimestriellement à l'avance.

12A Responsabilité financière de la municipalité

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'Office se limite au paiement de 10% du supplément au loyer; il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Vérification

La Société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. Nouvelle entente

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société, dans un délai de trente (30) jours, de tout transfert de droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant le programme administré aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

L'OFFICE

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 23

DE avril 19 86

LA MUNICIPALITE

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Montréal CE 4e jour

DE juin 1986

LA SOCIETE

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Québec CE 20ième Jour

DE Août 1986

RESIDENCE ALLELUIA

ANNEXE A

DATE:

La présente fait partie intégrante de l'entente relative au programme de supplément au loyer signée le entre la Société municipale d'habitation de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal. Elle s'applique pour la période du 1er juillet 1986 au 30 juin 1987, dès que contresignée par les deux parties.

ADRESSE DE L'IMMEUBLE: 5500, 6e avenue Rosemont, Montréal

Liste des logements couverts par entente	Typologie	Taux de loyer	Services inclus	Date de disponibilité
[redacted] art. 53, 54	1 c.c.	395,00	eau chaude taxe d'eau	1er juillet 86
Electricité et chauffage exclus				

Société municipale d'habitation de Montréal

Date

[redacted]

Office municipal d'habitation de Montréal

23 avril 87.

Date

RESIDENCE ALLEI[redacted]A

ANNEXE B

DATE:

PERIODE DU1er juillet86**AU** 30 juin 1987

Liste des logements non couverts par entente	Typologie	Services inclus
12	1 c.c.	taxe d'eau Eau chaude
52	2 c.c.	
Exclus: électricité chauffage		

Société municipale d'habitation de Montréal

Date

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 21 mars 1985, au bureau de l'Office, 152, rue Notre-Dame est, à 9:15 heures.

Selon le rapport du directeur du Service de la location en date du 20 mars 1985,

Il est proposé par monsieur Germain Prégent

appuyé par monsieur Yvon Gariépy

et RESOLU

a) d'approuver une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal, établissant les modalités d'un programme de supplément au loyer pour douze (12) logements situés dans la Résidence Alleluia, au 5500, 6e avenue Rosemont, Montréal, et appartenant à la Société municipale d'habitation de Montréal, par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent à payer à l'Office municipal, respectivement 90% et 10% du supplément au loyer;

b) d'approuver une convention entre l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Société municipale d'habitation de Montréal, par laquelle l'Office municipal, dans le cadre du programme de supplément au loyer mentionné au paragraphe a) s'engage à payer à la Société municipale d'habitation de Montréal, le supplément au loyer tel que défini à ladite convention.

c) d'autoriser messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden à signer lesdites conventions pour et au nom de l'Office.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Pierre Verschelden
Secrétaire

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal	Assemblée du 5 mai 1986 Séance (s) tenue (s) le (s) 6 mai 1986 Numéro de la résolution 86 06580

L'article 17.6 de l'ordre du jour est lu et le Conseil prend en délibération le rapport suivant du Comité exécutif:

LE COMITÉ EXÉCUTIF soumet un projet d'entente par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de réaliser un programme de supppléement au loyer pour 12 logements situés au 5500, 6e Avenue, Rosemont, Montréal (Résidence Alléluia) prévoyant le versement par la Ville à l'Office municipal d'habitation de Montréal, d'une subvention de 10% du coût de ce programme;

Cette entente est faite pour la période du 1er juillet 1986 au 30 juin 1991 et est renouvelable au gré des parties;

VU le rapport fait à ce sujet par l'avocat en chef de la Ville, le Comité exécutif recommande d'approuver ce projet d'entente et d'autoriser le maire et le greffier à le signer au nom de la Ville.

(HF 0105217)

[redacted]

Greffier de la Ville

Président

Montréal, le 24 avril 1986

RL/ld

Proposé par le conseiller Lorange,
Appuyé par le conseiller Lamarre,

D'adopter ledit rapport.

Cette motion est mise aux voix. Elle est adoptée à l'unanimité et il est RÉSOLU en conséquence.

Le greffier de la Ville,

[redacted]

Maurice Brunet

Sec. adm. 2 Prés. 2
Vér. 2 Contrôleur 2
Compt. 6 Revenu 3
D. des F. 5 Avocats 2
Greffier & doss. OMHM 2

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL D'UNE ASSEMBLÉE DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Résolution numéro 785-84
Assemblée du 18 décembre 1984

18 JAN. 1985

Programme de supplément au loyer - Subvention aux coopératives et organismes sans but lucratif - Autorisation de signature -

ATTENDU qu'à la suite de changements dans le personnel de la Direction générale de la gestion des programmes, il y a lieu d'adopter une nouvelle résolution concernant la signature des conventions de mise en oeuvre du programme de supplément au loyer avec les coopératives d'habitations locatives et de rescinder la résolution 212-84 du 21 mars 1984;

IL EST RÉSOLU ce qui suit:

1.- La directeur général de la gestion des programmes, monsieur Paul Angers, ou le directeur des programmes d'aide aux personnes, monsieur André Bourgault, sont autorisés à signer les conventions de gestion de programme de supplément au loyer avec les coopérative d'habitations locatives et les organismes sans but lucratif, conjointement avec l'une ou l'autre des personnes suivantes:

Monsieur Claude Ally
Monsieur Yves Bolduc
Monsieur Yves Frigon
Monsieur Gaston Laberge
Monsieur Jacques Thibault

2.- La Société rescinde sa résolution 212-84 du 21 mars 1984.

1985 JAN. 13
Date

[redacted]

Me Jean-Luc Lesage, Secrét

Distribution

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL D'UNE ASSEMBLÉE DE LA
SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

825 65260 - 007

Résolution numéro 539-84
Assemblée du 1er août 1984

Bonjour 885 06 - 057

Office municipal d'habitation de Montréal -
Programme de supplément au loyer -
"Résidence Albert-Benoît" - 014
"Résidence J.-Hormidas-Delisle" - 015
"Résidence Allélouia" 016

27 AOUT 1984

APRÈS EXAMEN d'un mémoire de la Direction générale de la gestion des programmes daté du 24 juillet 1984, concernant la signature avec l'Office municipal d'habitation de Montréal d'une entente dans le cadre du programme de supplément au loyer en vue de permettre à l'Office de louer pour ses besoins un certain nombre de logements dans les ensembles d'habitation ci-dessus mentionnés appartenant à la Société municipale d'habitation de Montréal,

LA SOCIÉTÉ, tenant compte que l'attribution des logements se fera conformément aux normes de l'Office municipal d'habitation de Montréal, accepte de conclure avec l'Office municipal d'Habitation de Montréal et la ville de Montréal une entente portant sur l'administration du programme de supplément au loyer, à l'égard des ensembles d'habitation suivants:

1° Résidence Albert-Benoît, 725, Henri-Bourassa ouest, Montréal: 12 logements.
2° Résidence J.-Hormiadas Delisle, 201, St-Rémi (Quartier St-Henri), Montréal: 12 logements.
3° Résidence Allélouia, 5500, 6° Avenue, Rosemont: 12 logements.

Cette convention prévoiera le paiement par la Société de 90% de la différence entre le loyer négocié avec l'Office municipal d'habitation et le loyer calculé en fonction du Règlement sur la location d'un logement à loyer modique, la ville de Montréal assumant l'autre 10%.

De la subvention globale de la Société sera déduite un montant égal à 50% de l'aide de 2° recours versée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation.

Les frais encourus par l'Office municipal d'habitation de Montréal à l'égard des logements faisant l'objet de l'entente seront inclus dans son budget régulier, sans faire l'objet d'une entente particulière.

Certifié copie conforme

23 AOUT 1984
Date

[redacted]
Me Jean-Luc Lesage, Secrétaire

Distribution

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME
11 JUIN 1996

[redacted]

PROGRAMMATION PRE-1986

Dossier # 885-0004C
(604-106)

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

PROGRAMME DE "SUPPLÉMENT AU LOYER"

ENTENTE

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée par **Monsieur Alain François**, dûment autorisé aux fins des présentes aux termes de la résolution **93-059** adoptée à une assemblée de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIÉTÉ"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal, représenté(e) par M. Gilles Lemaire et par M. Philippe Dagenais dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 21 février 1996, portant le numéro 4467 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'ORGANISME"

ET: **VILLE DE MONTRÉAL**, personne morale de droit public dont l'adresse principale est au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par Me Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de la résolution C095 00212 du Conseil municipal, adoptée à une séance tenue le 31 janvier 1995 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITÉ"

[redacted]

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou des ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de son Règlement sur l'habitation, peut conclure une entente pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif ou à une coopérative d'habitation;

- ATTENDU QUE l'organisme a fait une demande en ce sens;

- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution no. 539-84 du 1er août 1984, de conclure une entente de supplément au loyer avec l'organisme;

- ATTENDU QUE la municipalité s'est engagée par sa résolution no C096 01633 en date du 9 JUILLET 1996 à participer jusqu'à concurrence de 10% du supplément au loyer.

À ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. DÉFINITIONS

a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) Société: La Société d'habitation du Québec.

c) Date d'admissibilité:

Date à partir de laquelle le supplément au loyer est versé au bénéficiaire. Cette date ne peut être antérieure à la date de mise sur remboursement du prêt ou à une date qui ne peut être antérieure de plus de trois (3) mois à celle de la demande, selon la plus tardive des deux.

[redacted]

d) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

e) Loyer reconnu:

Montant que la Société reconnaît pour fins de subvention et qui correspond généralement au loyer au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer.

f) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

g) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base.

h) Contribution S.H.Q.:

La contribution de la Société est égale à 90% du supplément au loyer.

i) Contribution municipale:

La contribution municipale ne s'applique que si la municipalité participe au programme. Elle est égale habituellement à 10% du supplément au loyer.

[redacted]

.../4

j) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et la contribution totale. La part du locataire doit être indiquée au bail ou sur un avenant au bail.

k) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. LOGEMENTS VISÉS

La présente entente couvre 12 logements sur un nombre total de 76 logements, situés à:

5500, 6e avenue
(voir, en annexe, rapport SLO-R-0242).

3. DURÉE DE L'ENTENTE

La présente entente est d'une durÉe de cinq (5) ans, débutant le 1er juillet 1996 et se terminant le 30 juin 2001.

4. ÉTAT DES LOGEMENTS

L'organisme doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

.../5

[redacted]

5. OCCUPATION DES LOGEMENTS:

5.1 Discrimination:

L'organisme s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.
"Charte des droits et libertés de la personne (art. 10)".

5.2 Densité d'occupation:

L'organisme s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément aux directives et règlements de la Société et en tenant compte de la vocation particulière de l'ensemble immobilier.

5.3 Occupation retardée:

Si au cours de l'entente, l'organisme fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement, à moins que l'organisme ne rende disponible un autre logement similaire ou équivalent du même ensemble immobilier.

Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes tel que prévu à l'article 8 de la présente entente.

.../6

[redacted]

5.4 Les baux:

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par l'organisme, être conformes à la Loi, et toute modification des clauses particulières devra être soumise à l'approbation de la Société qui pourra en refuser l'application lorsque de telles clauses ne respecteront pas les normes de la Loi ou de la présente entente.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

5.5 Vacance:

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, l'organisme doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. La Société continuera de verser le supplément au loyer afférent à ce logement pour une période d'un (1) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que l'organisme sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente.

5.6 Informations au bail:

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, l'organisme qui est propriétaire du ou des logements loués doit inscrire au bail la part du locataire, ainsi que la contribution totale (supplément au loyer).

.../7

[redacted]

5.7 **Relations avec les locataires**:

L'organisme accorde aux locataire bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

Lorsque l'organisme sans but lucratif est propriétaire des logements, celui-ci doit attester que deux locataires de logements différents de l'un des immeubles détenus en propriété par l'organisme soient membres à part entière du Conseil d'administration après avoir été élus par l'ensemble des locataires lors d'une assemblée tenue à cette fin.

6. VÉRIFICATION DES REVENUS DE LA COMPOSITION DU MÉNAGE

L'organisme doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an, ou à chaque fois que la Société l'exigera, sur les formulaires fournis par la Société. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le bénéficiaire. Les pièces justificatives et tous les documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'organisme.

7. BUDGET, ÉTATS FINANCIERS ET RAPPORTS

7.1 Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, l'organisme doit transmettre à la Société:

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par la S.H.Q.);

- Une copie des prévisions budgétaires relatives au projet;

- Une liste donnant le prix des logements, le tout accompagné d'un extrait des résolutions acceptant tels documents.

.../8

[redacted]

7.2 L'organisme doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés ainsi qu'un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi de l'administration financière.

7.3 L'organisme transmettra à la Société un rapport semestriel sur les formulaires prévus à cet effet, soit au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

8. AJUSTEMENT

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les organismes bénéficiant du programme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme constituant une réserve autorisée par ce programme aux fins d'aide de deuxième recours, est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement.

De plus, les intérêts générés par des subventions de capital pourront être considérées comme des montants versés en trop par la Société.

.../9

[redacted]

9. MODIFICATION DU REVENU

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'organisme un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que l'organisme n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société ou à moins que la Société ne décide de procéder aux ajustements en vertu des termes de l'article 8 ci-haut relaté.

La Société et l'organisme devront procéder aux ajustements nécessaires au plus tard dans les trois (3) mois de la production par l'organisme à la Société des états financiers de l'organisme et d'un état sur l'utilisation des subventions.

10. DÉFAUT

Dans le cas où l'organisme fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'organisme, retirer les bénéfices du programme si l'organisme n'a pas remédier au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. AVIS ET PROCÉDURES

Une copie de tous avis et procédures que l'organisme fera parvenir à un locataire ou que l'organisme recevra d'un locataire et qui seront hors du cours normal des affaires de l'organisme et concerneront directement l'application de la présente entente, sera expédiée à la Société dans un délai raisonnable.

12. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

La seule responsabilité financière de la Société vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 90% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

[redacted]

../10

12A. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA MUNICIPALITÉ

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 10% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

13. VÉRIFICATION

La Société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. NOUVELLE ENTENTE

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. TRANSFERT DES DROITS

L'organisme doit aviser la Société, dans un délai de sept (7) jours, de tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'organisme doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant les immeubles administrés et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../11

[redacted]

SIGNÉE À Montréal

CE 22e JOUR DE juin 1996

[redacted]

L'ORGANISME

SIGNÉE À Montréal

CE 16e JOUR d'août 1996.

[redacted]

Témoin

Représentant

Témoin

LA MUNICIPALITÉ

SIGNÉE À QUÉBEC

[redacted]

Représentant

Témoin

LA SOCIÉTÉ

[redacted]

Ce projet d'entente a été approuvé par le conse
à la séance du 9 juillet 1996, résolution no C096 01633.

604-106

Résolution # 4467

ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 21 février 1996, aux bureaux de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 415, rue Saint-Antoine Ouest, quatrième étage, à 9 h 30.

Selon le rapport du directeur du Service de la location et de la perception en date du 7 février 1996,

Il est proposé par madame Monique Verschelden
appuyé par madame Yolande Breton
et RÉSOLU

- de reconduire la convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal, pour la période du 1er juillet 1996 au 30 juin 2001, du programme de supplément au loyer pré-1986 (Habitations Alléluia) et par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent respectivement à payer à l'Office municipal d'habitation de Montréal, 90% et 10% du supplément au loyer;

- d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer les documents requis: Messieurs Normand Daoust, Philippe Dagenais, Louis Carrier et Gilles Lemaire.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Philippe Dagenais
Secrétaire

[redacted]

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal		
	Assemblée du	**8 juillet 1996**
	Séance(s) tenue(s) le(s)	**9 juillet 1996**
	Numéro de la résolution	**CO96 01633**

Article 11.15 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le conseil est saisi du rapport suivant du comité exécutif et des autres documents y relatifs :

Le comité exécutif soumet le projet d'entente par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de reconduire le programme de supplément au loyer, relativement à 12 unités de logement aux Habitations Alleluia, sises au 5500, 6e Avenue; cette convention prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de 10 % du coût de ce programme et sa durée étant d'une période de cinq ans, débutant le 1er juillet 1996 et se terminant le 30 juin 2001;

Vu le rapport du directeur du Service de l'habitation, le comité exécutif recommande d'approuver ce projet de convention.

Certificat du directeur du Service des finances et du contrôle : 8483

96 0056305 Montréal, le 3 juillet 1996

LL/RL/nc

Il est

Proposé par le conseiller Goyer
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

[redacted]

Léon Laberge

Vér.
Fin. 4
Hab.
Cont.
Greffe (CP)

[redacted]

APPROUVÉ

[redacted]

PROGRAMMATION PRE-1986 004E -101)

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

PROGRAMME DE "SUPPLÉMENT AU LOYER"

ENTENTE

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée par **Monsieur Alain François**, dûment autorisé aux fins des présentes aux termes de la résolution **93-059** adoptée à une assemblée de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIÉTÉ"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal, représenté(e) par M. Gilles Lemaire et M. Philippe Dagenais dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 13 décembre 1995, portant le numéro 4457 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'ORGANISME"

ET: **VILLE DE MONTRÉAL**, personne morale de droit public dont l'adresse principale est au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par Me Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de la résolution C095 00212 du Conseil municipal, adoptée à une séance tenue le 31 janvier 1995 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITÉ"

[redacted]

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou des ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de son Règlement sur l'habitation, peut conclure une entente pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif ou à une coopérative d'habitation;

- ATTENDU QUE l'organisme a fait une demande en ce sens;

- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution no. 231-86 du 1er mai 1986, de conclure une entente de supplément au loyer avec l'organisme;

- ATTENDU QUE la municipalité s'est engagée par sa résolution no C096 01629 du 09-09-86 à participer jusqu'à concurrence de 10% du supplément au loyer.

À ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. DÉFINITIONS

a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) Société: La Société d'habitation du Québec.

c) Date d'admissibilité:

Date à partir de laquelle le supplément au loyer est versé au bénéficiaire. Cette date ne peut être antérieure à la date de mise sur remboursement du prêt ou à une date qui ne peut être antérieure de plus de trois (3) mois à celle de la demande, selon la plus tardive des deux.

.../3

[redacted]

d) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

e) Loyer reconnu:

Montant que la Société reconnaît pour fins de subvention et qui correspond généralement au loyer au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer.

f) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

g) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base.

h) Contribution S.H.Q.:

La contribution de la Société est égale à 90% du supplément au loyer.

i) Contribution municipale:

La contribution municipale ne s'applique que si la municipalité participe au programme. Elle est égale habituellement à 10% du supplément au loyer.

.../4

[redacted]

j) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et la contribution totale. La part du locataire doit être indiquée au bail ou sur un avenant au bail.

k) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. LOGEMENTS VISÉS

La présente entente couvre 6 logements sur un nombre total de 28 logements, situés à:

[redacted] Sewell [redacted], Clark
Sewell [redacted], Clark
Sewell [redacted], Clark

art. 53, 54

3. DURÉE DE L'ENTENTE

La présente entente est d'une durée de cinq (5) ans, débutant le 1er mai 1996 et se terminant le 30 avril 2001.

4. ÉTAT DES LOGEMENTS

L'organisme doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

.../5

[redacted]

5. OCCUPATION DES LOGEMENTS:

5.1 Discrimination:

L'organisme s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.
"Charte des droits et libertés de la personne (art. 10)".

5.2 Densité d'occupation:

L'organisme s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément aux directives et règlements de la Société et en tenant compte de la vocation particulière de l'ensemble immobilier.

5.3 Occupation retardée:

Si au cours de l'entente, l'organisme fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement, à moins que l'organisme ne rende disponible un autre logement similaire ou équivalent du même ensemble immobilier.

Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes tel que prévu à l'article 8 de la présente entente.

.../6

5.4 Les baux:

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par l'organisme, être conformes à la Loi, et toute modification des clauses particulières devra être soumise à l'approbation de la Société qui pourra en refuser l'application lorsque de telles clauses ne respecteront pas les normes de la Loi ou de la présente entente.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

5.5 Vacance:

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, l'organisme doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. La Société continuera de verser le supplément au loyer afférent à ce logement pour une période d'un (1) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que l'organisme sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente.

5.6 Informations au bail:

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, l'organisme qui est propriétaire du ou des logements loués doit inscrire au bail la part du locataire, ainsi que la contribution totale (supplément au loyer).

.../7

5.7 Relations avec les locataires:

L'organisme accorde aux locataire bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

Lorsque l'organisme sans but lucratif est propriétaire des logements, celui-ci doit attester que deux locataires de logements différents de l'un des immeubles détenus en propriété par l'organisme soient membres à part entière du Conseil d'administration après avoir été élus par l'ensemble des locataires lors d'une assemblée tenue à cette fin.

6. VÉRIFICATION DES REVENUS DE LA COMPOSITION DU MÉNAGE

L'organisme doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an, ou à chaque fois que la Société l'exigera, sur les formulaires fournis par la Société. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le bénéficiaire. Les pièces justificatives et tous les documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'organisme.

7. BUDGET, ÉTATS FINANCIERS ET RAPPORTS

7.1 Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, l'organisme doit transmettre à la Société:

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par la S.H.Q.);
- Une copie des prévisions budgétaires relatives au projet;
- Une liste donnant le prix des logements, le tout accompagné d'un extrait des résolutions acceptant tels documents.

.../8

[redacted]

7.2 L'organisme doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés ainsi qu'un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi de l'administration financière.

7.3 L'organisme transmettra à la Société un rapport semestriel sur les formulaires prévus à cet effet, soit au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

8. AJUSTEMENT

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les organismes bénéficiant du programme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme constituant une réserve autorisée par ce programme aux fins d'aide de deuxième recours, est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement.

De plus, les intérêts générés par des subventions de capital pourront être considérées comme des montants versés en trop par la Société.

.../9

9. MODIFICATION DU REVENU

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'organisme un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que l'organisme n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société ou à moins que la Société ne décide de procéder aux ajustements en vertu des termes de l'article 8 ci-haut relaté.

La Société et l'organisme devront procéder aux ajustements nécessaires au plus tard dans les trois (3) mois de la production par l'organisme à la Société des états financiers de l'organisme et d'un état sur l'utilisation des subventions.

10. DÉFAUT

Dans le cas où l'organisme fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'organisme, retirer les bénéfices du programme si l'organisme n'a pas remédier au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. AVIS ET PROCÉDURES

Une copie de tous avis et procédures que l'organisme fera parvenir à un locataire ou que l'organisme recevra d'un locataire et qui seront hors du cours normal des affaires de l'organisme et concerneront directement l'application de la présente entente, sera expédiée à la Société dans un délai raisonnable.

12. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

La seule responsabilité financière de la Société vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 90% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

.../10

12A. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA MUNICIPALITÉ

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 10% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

13. VÉRIFICATION

La Société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. NOUVELLE ENTENTE

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. TRANSFERT DES DROITS

L'organisme doit aviser la Société, dans un délai de sept (7) jours, de tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'organisme doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant les immeubles administrés et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../11

[redacted]

SIGNÉE À Montréal

CE 27e JOUR DE juin 1996.

[redacted]

L'ORGANISME

SIGNÉE À Montréal

CE 16e JOUR d'août 1996.

[redacted]

Témoin

Représentant Témoin

LA MUNICIPALITÉ

SIGNÉE À QUÉBEC

[redacted]

Habitation sociale

Représentant Témoin

LA SOCIÉTÉ

[redacted]

Ce projet d'entente a été approuvé [redacted] nicipal, à la séance du 9 juillet 1996, résolution no CO96 01629.

Résolution # 4457

ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 13 décembre 1995, aux bureaux de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 415, rue Saint-Antoine Ouest, quatrième étage, à 12 h.

Selon le rapport du directeur du Service de la location et de la perception en date du 6 décembre 1995,

Il est proposé par madame Monique Verschelden
appuyé par madame Gilberte Fortin
et RÉSOLU

- de reconduire la convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal, pour la période du 1er mai 1996 au 30 avril 2001, du programme de supplément au loyer pré-1986 (coop Devonshire) et par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent respectivement à payer à l'Office municipal d'habitation de Montréal, 90% et 10% du supplément au loyer;

- d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer les documents requis: messieurs Normand Daoust, Philippe Dagenais, Louis Carrier et Gilles Lemaire.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Philippe Dagenais
Secrétaire

[redacted]

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal		
	Assemblée du	**8 juillet 1996**
	Séance(s) tenue(s) le(s)	**9 juillet 1996**
	Numéro de la résolution	**CO96 01629**

Article 11.11 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le conseil est saisi du rapport suivant du comité exécutif et des autres documents y relatifs :

Le comité exécutif soumet le projet d'entente par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de reconduire le programme de supplément au loyer, relativement à 6 unités de logement, propriété de la Coopérative d'habitation Devonshire, et sises aux 3837-43-49, rue Sewell et 3840-50-60, rue Clark; cette convention prévoyant le versement par la Ville à l'office d'une subvention de 10 % du coût de ce programme et sa durée étant d'une période de cinq ans, débutant le 1er mai 1996 et se terminant le 30 avril 2001;

Vu le rapport du directeur du Service de l'habitation, le comité exécutif recommande d'approuver ce projet de convention.

Certificat du directeur du Service des finances et du contrôle : 8488

96 0030404 Montréal, le 3 juillet 1996

LL/RL/nc

Il est

Proposé par le conseiller Goyer
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

Le greffier,

[redacted]

Vér.
Fin. 4
Hab.
Cont.
Greffe (CP)

[redacted]

885-06-65260-8

APPROUVÉ

[redacted]

PROGRAMME "SUPPLEMENT AU

Coopérative d'habitation Dev

ENTENTE

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Paul Angers

et par Claude Ally
dûment autorisés aux fins des présentes aux termes de la résolution 785-84 du 18 décembre 1984 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

la Société

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal représenté par monsieur Normand Daoust et par monsieur Robert Mainville , dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 19 décembre 1985 , portant le numéro 2593 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

l'Office

ET: La Ville de Montréal, agissant et représentée par le Maire, Jean Drapeau, et le Greffier, Maurice Brunet.

----------et par

dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 9 juin 1986 et ci-après appelée: (86 08103)

la Municipalité

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE, la Municipalité s'est engagée par sa résolution numéro 86 08103 en date du 9 juin 1986 à participer jusqu'à concurrence de 10% du supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de l'article 41 du Règlement sur l'habitation, peut conclure une convention pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif;

- ATTENDU QUE l'Office a fait une demande en ce sens et qu'il a dûment signé une convention avec la Coopérative d'habitation Devonshire ci-après appelée le propriétaire par laquelle ce dernier

s'engage à réserver pour les fins du programme de supplément au loyer 6 logements sis au 3850, Clark, Montréal.

- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution numéro 231-86 du 1er mai 1986 de conclure une convention d'administration de supplément au loyer avec l'Office.

A ces causes, les parties conviennent de ce qui suit, savoir:

1. Définitions

a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) Société: La Société d'habitation du Québec.

c) Date de disponibilité:

Date à partir de laquelle l'Office assume la responsabilité de la location des logements désignés par le propriétaire, sous réserve de la clause 4 des présentes. La date de disponibilité aux fins de première location est fixée au 1er mai 1986.

d) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base

e) Loyer reconnu:

Montant que la Société reconnaît pour fin de subvention et qui correspond généralement au loyer

au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer. Le loyer reconnu ne pourra jamais excéder les loyers moyens chargés aux autres locataires pour des logements comparables d'un même projet d'habitation. L'annexe "B" des présentes en fait foi et sera renouvelée annuellement par la suite avec l'annexe "A".

f) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

g) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

h) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et le montant de supplément au loyer versé par la Société. La part du locataire doit être indiquée sur un avenant au bail.

i) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace du programme et ne pourra déléguer son mandat sans le consentement de la Société.

2.1 Logements visés

Le ou les logements faisant partie de la présente entente sont décrits à l'annexe "A" ci-jointe. La liste pourra faire l'objet de modification dans l'éventualité où les occupants d'un logement viendraient à ne plus être éligibles au supplément au loyer. Le propriétaire par entente avec l'Office pourra substituer un autre logement, s'il en est de disponible et l'annexe sera révisée en conséquence.

3. Durée

La présente entente est d'une durée de 60 mois , débutant le 1er mai 1986 et se terminant le 30 avril 1991.

4. Etat des logements

L'Office doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V de l'annexe A du Règlement sur la rénovation urbaine.

5. Occupation des logements

5.1 Discrimination

L'Office en tout temps s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale (Charte des droits et libertés de la personne, art. 54).

5.2 Densité d'occupation

L'Office s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément à la clause 11 des présentes.

5.3 Occupation retardée

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement. Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes des montants versés en trop.

5.4 Les baux

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par le propriétaire, être conformes à la Loi et acceptés par la Société quant à ses clauses particulières.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

5.5 Vacance

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, la Société continuera de verser le montant du loyer reconnu afférent à ce logement pour une période de quatre (4) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que le propriétaire sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente. Aux fins de première location, la Société versera à l'Office à compter de la date de disponibilité jusqu'à la date d'occupation des logements, le montant total du loyer reconnu, cette période ne devant pas dépasser quatre (4) mois.

5.6 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, la convention signée entre l'Office et le propriétaire doit prévoir qu'une annexe au bail montre le loyer de base et le montant du supplément au loyer.

5.7 Relations avec les locataires

Le propriétaire doit accorder aux locataires bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

6. Vérification des revenus et de la composition du ménage

L'Office doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an. Les pièces justificatives et tous les documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'Office.

7. Budget, états financiers et rapports

7.1 Au plus tard le 1er janvier de chaque année, l'Office doit transmettre à la Société pour fin d'analyse, les prévisions budgétaires relatives au projet ainsi que le montant des loyers (sommaire de supplément au loyer) qui sera demandé à compter du renouvellement des baux, ceci pour fin d'approbation du loyer au bail.

Ces prévisions doivent être complétées par ensemble immobilier, les dépenses communes à tous les immeubles d'un même organisme admissible devant être réparties proportionnellement entre chaque immeuble (ex: assurances).

7.2 L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés et/ou un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi de l'administration financière.

7.3 L'Office transmettra à la Société un rapport trimestriel sur les formulaires prévus à cet effet.

8. Ajustement

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les ensembles immobiliers bénéficiant du programmme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme disponible du montant prévu comme aide de dernier recours est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement.

9. Modification du revenu

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a le droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'Office un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période de bail à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société. Toute modification n'est valable que pour la durée de la diminution.

10. Défaut

Dans le cas où l'Office fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'Office, retirer les bénéfices du programme si l'Office n'a pas remédié au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. Avis et procédures

L'Office procédera à la sélection des locataires à partir de sa liste d'éligibilité et selon la procédure en vigueur. L'Office aura la responsabilité de désigner les catégories de clientèle visée aux fins d'attribution des logements.

12. Responsabilité financière de la Société

La seule responsabilité de la Société, sous réserve des clauses 1C et 5.5, vis-à-vis de l'Office, se limite au paiement de 90% du supplément au loyer; le versement se fait trimestriellement et à l'avance.

12A Responsabilité financière de la municipalité

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'Office se limite au paiement de 10% du supplément au loyer; il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Vérification

La Société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. Nouvelle entente

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société, dans un délai de trente (30) jours, de tout transfert de droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant le programme administré aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

[redacted]

SIGNEE A MTL CE 1

DE AOUT 19 86.

LA MUNICIPALITE

[redacted]

Témoins

Greffier de la Ville

SIGNEE A Montréal CE 9e jour

DE juillet 19 86

LA SOCIETE

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Québec CE 20ème Jour

DE Août 19 86

ANNEXE A

DATE:

La présente fait partie intégrante de l'entente relative au programme de supplément au loyer signée le entre la Coopérative d'habitation Devonshire et l'Office municipal d'habitation de Montréal. Elle s'applique pour la période du 1er mai 1986 au 30 avril 1991, dès que contresignée par les deux parties.

ADRESSE DE L'IMMEUBLE: 3850, rue Clark, Montréal

Liste des logements couverts par entente	Typologie	Taux de loyer	Services inclus	Date de disponibilité
6 logements	1 c.c.	335,00	nil	1er mai 1986
[redacted] Sewel Sewel Sewel Clark Clark Clark				

art. 53, 54

Coopérative d'habitation Devonshire

Date

[redacted]

d'habitation de Montréal

13 mai 86

Date

ANNEXE B

DATE:

PERIODE DU 1er mai 1986 **AU** 30 avril 1991

Liste des logements non couverts par entente	Typologie	Services inclus	
5	1 c.c.	335,00	nil
12	2 c.c.	390,00	nil
3	3 c.c.	430,00	nil
2	4 c.c.	465,00	nil

Coopérative d'habitation Devonshire

Date

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal	Assemblée du 9 juin 1986 Séance (s) tenue (s) le (s) 9 juin 1986 Numéro de la résolution 86 08103

L'article 17.4 de l'ordre du jour est lu et le Conseil prend en délibération le rapport suivant du Comité exécutif:

LE COMITÉ EXÉCUTIF soumet le projet d'entente ci-joint par lequel la Société d'Habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de réaliser un programme de supplément au loyer pour six logements situés au 3850, rue Clark, Montréal, prévoyant le versement par la Ville à l'Office municipal d'habitation de Montréal d'une subvention de 10% du coût de ce programme;

Cette entente est faite pour une période de cinq ans et est renouvelable au gré des parties;

VU le rapport de l'avocat en chef de la Ville, le Comité exécutif recommande d'approuver ce projet d'entente et d'autoriser le maire et le greffier à le signer au nom de la Ville.

(HF 0183774)

[redacted] LE COMITÉ EXECUTIF [redacted]

Greffier de la Ville — Président

Montréal, le 21 mai 1986.

RL/md/LL

Proposé par le conseiller Lorange,
Appuyé par le conseiller Lamarre,

D'adopter ledit rapport.

Cette motion est mise aux voix. Elle est adoptée à l'unanimité et il est RÉSOLU en conséquence.

Sec. adm. 2	Prés. 2
Vér. 2	Contrôleur 2
Compt. 6	Revenu 3
D. des F. 5	Avocats 2
OMHM 2	Greffier & doss.

[redacted]
Maurice Brunet

Résolution 2593

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 19 décembre 1985, au bureau de l'Office, 152, rue Notre-Dame Est, quatrième étage, à 9:15 heures.

Selon le rapport du directeur du Service de la location en date du 17 décembre 1985,

Il est proposé par madame Simone Lallier
appuyé par monsieur Roger Galipeau
et RESOLU

a) d'approuver une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal, établissant les modalités d'un programme de supplément au loyer pour six (6) logements situés dans la Résidence Devonshire, au 3850, rue Clark, Montréal, et appartenant à La coopérative les voisins et voisines de Devonshire, par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent à payer à l'Office municipal, respectivement 90% et 10% du supplément au loyer.

b) d'approuver une convention entre l'Office municipal d'habitation de Montréal et La coopérative les voisins et voisines de Devonshire, par laquelle l'Office municipal, dans le cadre du programme de supplément au loyer mentionné au paragraphe a) s'engage à payer à La coopérative les voisins et voisines de Devonshire, le supplément au loyer tel que défini à ladite convention.

c) d'autoriser messieurs Normand Daoust et Robert Mainville à signer lesdites conventions pour et au nom de l'Office.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Pierre Verschelden
Secrétaire

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL D'UNE ASSEMBLÉE DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Résolution numéro 785-84
Assemblée du 18 décembre 1984

18 JAN. 1985

Programme de supplément au loyer - Subvention aux coopératives et organismes sans but lucratif - Autorisation de signature -

ATTENDU qu'à la suite de changements dans le personnel de la Direction générale de la gestion des programmes, il y a lieu d'adopter une nouvelle résolution concernant la signature des conventions de mise en oeuvre du programme de supplément au loyer avec les coopératives d'habitations locatives et de rescinder la résolution 212-84 du 21 mars 1984;

IL EST RÉSOLU ce qui suit:

1.- La directeur général de la gestion des programmes, monsieur Paul Angers, ou le directeur des programmes d'aide aux personnes, monsieur André Bourgault, sont autorisés à signer les conventions de gestion de programme de supplément au loyer avec les coopérative d'habitations locatives et les organismes sans but lucratif, conjointement avec l'une ou l'autre des personnes suivantes:

Monsieur Claude Ally
Monsieur Yves Bolduc
Monsieur Yves Frigon
Monsieur Gaston Laberge
Monsieur Jacques Thibault

2.- La Société rescinde sa résolution 212-84 du 21 mars 1984.

1985 JAN. 13
Date

[redacted]
Me Jean-Luc Lesage, Secrét

Distribution

PROGRAMMATION PRE-1986 Dossier # 885-0004I
(615-110)

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

PROGRAMME DE "SUPPLÉMENT AU LOYER"

ENTENTE

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée par **Monsieur Alain François**, dûment autorisé aux fins des présentes aux termes de la résolution **93-059** adoptée à une assemblée de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIÉTÉ"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal, représenté(e) par M. Gilles Lemaire et par M. Philippe Dagenais dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 13 décembre 1995, portant le numéro 4458 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'ORGANISME"

ET: **VILLE DE MONTRÉAL**, personne morale de droit public dont l'adresse principale est au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par Me Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de la résolution C095 00212 du Conseil municipal, adoptée à une séance tenue le 31 janvier 1995 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITÉ"

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou des ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de son Règlement sur l'habitation, peut conclure une entente pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif ou à une coopérative d'habitation;

- ATTENDU QUE l'organisme a fait une demande en ce sens;

- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution no. 88-148 du 7 avril 1988, de conclure une entente de supplément au loyer avec l'organisme;

- ATTENDU QUE la municipalité s'est engagée par sa résolution no 2096-1624 en date du 09/09/96 à participer jusqu'à concurrence de 10% du supplément au loyer.

À ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. DÉFINITIONS

a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) Société: La Société d'habitation du Québec.

c) Date d'admissibilité:

Date à partir de laquelle le supplément au loyer est versé au bénéficiaire. Cette date ne peut être antérieure à la date de mise sur remboursement du prêt ou à une date qui ne peut être antérieure de plus de trois (3) mois à celle de la demande, selon la plus tardive des deux.

.../3

d) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

e) Loyer reconnu:

Montant que la Société reconnaît pour fins de subvention et qui correspond généralement au loyer au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer.

f) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

g) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base.

h) Contribution S.H.Q.:

La contribution de la Société est égale à 90% du supplément au loyer.

i) Contribution municipale:

La contribution municipale ne s'applique que si la municipalité participe au programme. Elle est égale habituellement à 10% du supplément au loyer.

.../4

j) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et la contribution totale. La part du locataire doit être indiquée au bail ou sur un avenant au bail.

k) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. LOGEMENTS VISÉS

La présente entente couvre 12 logements sur un nombre total de 31 logements, situés à:

2580, Ste-Catherine
(voir liste détaillée en annexe SLOR-0242).

3. DURÉE DE L'ENTENTE

La présente entente est d'une durée de cinq (5) ans, débutant le 1er mars 1996 et se terminant le 28 février 2001.

4. ÉTAT DES LOGEMENTS

L'organisme doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

.../5

5. OCCUPATION DES LOGEMENTS:

5.1 Discrimination:

L'organisme s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.
"Charte des droits et libertés de la personne (art. 10)".

5.2 Densité d'occupation:

L'organisme s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément aux directives et règlements de la Société et en tenant compte de la vocation particulière de l'ensemble immobilier.

5.3 Occupation retardée:

Si au cours de l'entente, l'organisme fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement, à moins que l'organisme ne rende disponible un autre logement similaire ou équivalent du même ensemble immobilier.

Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes tel que prévu à l'article 8 de la présente entente.

.../6

[redacted]

5.4 Les baux:

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par l'organisme, être conformes à la Loi, et toute modification des clauses particulières devra être soumise à l'approbation de la Société qui pourra en refuser l'application lorsque de telles clauses ne respecteront pas les normes de la Loi ou de la présente entente.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

5.5 Vacance:

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, l'organisme doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. La Société continuera de verser le supplément au loyer afférent à ce logement pour une période d'un (1) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que l'organisme sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente.

5.6 Informations au bail:

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, l'organisme qui est propriétaire du ou des logements loués doit inscrire au bail la part du locataire, ainsi que la contribution totale (supplément au loyer).

.../7

5.7 **Relations avec les locataires**:

L'organisme accorde aux locataire bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

Lorsque l'organisme sans but lucratif est propriétaire des logements, celui-ci doit attester que deux locataires de logements différents de l'un des immeubles détenus en propriété par l'organisme soient membres à part entière du Conseil d'administration après avoir été élus par l'ensemble des locataires lors d'une assemblée tenue à cette fin.

6. VÉRIFICATION DES REVENUS DE LA COMPOSITION DU MÉNAGE

L'organisme doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an, ou à chaque fois que la Société l'exigera, sur les formulaires fournis par la Société. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le bénéficiaire. Les pièces justificatives et tous les documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'organisme.

7. BUDGET, ÉTATS FINANCIERS ET RAPPORTS

7.1 Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, l'organisme doit transmettre à la Société:

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par la S.H.Q.);
- Une copie des prévisions budgétaires relatives au projet;
- Une liste donnant le prix des logements, le tout accompagné d'un extrait des résolutions acceptant tels documents.

.../8

7.2 L'organisme doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés ainsi qu'un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi de l'administration financière.

7.3 L'organisme transmettra à la Société un rapport semestriel sur les formulaires prévus à cet effet, soit au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

8. AJUSTEMENT

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les organismes bénéficiant du programme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme constituant une réserve autorisée par ce programme aux fins d'aide de deuxième recours, est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement.

De plus, les intérêts générés par des subventions de capital pourront être considérées comme des montants versés en trop par la Société.

.../9

9. MODIFICATION DU REVENU

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'organisme un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que l'organisme n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société ou à moins que la Société ne décide de procéder aux ajustements en vertu des termes de l'article 8 ci-haut relaté.

La Société et l'organisme devront procéder aux ajustements nécessaires au plus tard dans les trois (3) mois de la production par l'organisme à la Société des états financiers de l'organisme et d'un état sur l'utilisation des subventions.

10. DÉFAUT

Dans le cas où l'organisme fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'organisme, retirer les bénéfices du programme si l'organisme n'a pas remédier au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. AVIS ET PROCÉDURES

Une copie de tous avis et procédures que l'organisme fera parvenir à un locataire ou que l'organisme recevra d'un locataire et qui seront hors du cours normal des affaires de l'organisme et concerneront directement l'application de la présente entente, sera expédiée à la Société dans un délai raisonnable.

12. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

La seule responsabilité financière de la Société vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 90% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

[redacted] /10

12A. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA MUNICIPALITÉ

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 10% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

13. VÉRIFICATION

La Société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. NOUVELLE ENTENTE

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. TRANSFERT DES DROITS

L'organisme doit aviser la Société, dans un délai de sept (7) jours, de tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'organisme doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant les immeubles administrés et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../11

SIGNÉE À Montréal

CE 27e JOUR DE juin 1996.

[redacted]

L'ORGANISME

SIGNÉE À Montréal

CE 16e JOUR d'août 1996.

[redacted]

Représentant

Témoin

Représentant

Témoin

LA MUNICIPALITÉ

SIGNÉE À QUÉBEC

CE 9ième JOUR DE Septembre 1996

[redacted]

Témoin

Directeur (QUÉBEC)
Habitation sociale

Témoin

LA SOCIÉTÉ

[redacted]

Ce projet d'entente a été approuvé par le
à la séance du 9 juillet 1996, résolution n

Résolution # 4458

ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 13 décembre 1995, aux bureaux de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 415, rue Saint-Antoine Ouest, quatrième étage, à 12 h.

Selon le rapport du directeur du Service de la location et de la perception en date du 6 décembre 1995,

Il est proposé par madame Monique Verschelden
appuyé par madame Gilberte Fortin
et RÉSOLU

- de reconduire la convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal, pour la période du 1er mars 1996 au 28 février 2001, du programme de supplément au loyer pré-1986 (résidence du Havre) et par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent respectivement à payer à l'Office municipal d'habitation de Montréal, 90% et 10% du supplément au loyer;

- d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer les documents requis: messieurs Normand Daoust, Philippe Dagenais, Louis Carrier et Gilles Lemaire.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Philippe Dagenais
Secrétaire

[redacted]

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal		
	Assemblée du	**8 juillet 1996**
	Séance(s) tenue(s) le(s)	**9 juillet 1996**
	Numéro de la résolution	**CO96 01634**

Article 11.16 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le conseil est saisi du rapport suivant du comité exécutif et des autres documents y relatifs :

Le comité exécutif soumet le projet d'entente par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de reconduire le programme de supplément au loyer, relativement à 12 unités de logement aux Habitations du Havre, sises au 2580, rue Sainte-Catherine Est; cette convention prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de 10 % du coût de ce programme et sa durée étant d'une période de cinq ans débutant le 1er mars 1996 et se terminant le 28 février 2001;

Vu le rapport du directeur du Service de l'habitation, le comité exécutif recommande d'approuver ce projet de convention.

Certificat du directeur du Service des finances et du contrôle : 8486

96 0019450 Montréal, le 3 juillet 1996

LL/RL/nc

Il est

Proposé par le conseiller Goyer
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

[redacted]

Léon Laberge

Vér.
Fin. 4
Hab.
Cont.
Greffe (CP)

[redacted]

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME
14 OCT 1994

[redacted]

PROGRAMMATION PRE-1986 Dossier # 885-0004I

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

PROGRAMME DE "SUPPLÉMENT AU LOYER"

ENTENTE

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée par **Monsieur Alain François**, dûment autorisé aux fins des présentes aux termes de la résolution **93-059** adoptée à une assemblée de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIÉTÉ"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal, représenté(e) par M. Antonio Requena et par M. Jocelyn Bigras dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 26 mai 1994, portant le numéro 4147 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'ORGANISME"

ET:

Corporation municipale constituée en vertu de la Charte de la Ville de Montréal, L.Q. 1959-60, c. 102 et ses modifications, ici représentée par Léon Laberge, greffier dûment autorisé aux présentes par la résolution CO94 02349 de ladite corporation en date du 28 novembre 1994 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITÉ"

[redacted]

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de son Règlement sur l'habitation, peut conclure une entente pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif où à une coopérative d'habitation;

- ATTENDU QUE l'organisme a fait une demande en ce sens;

- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution no 88-145 du 7 avril 1988, de conclure une entente de supplément au loyer avec l'organisme;

- ATTENDU QUE la municipalité s'est engagée par sa résolution numéro 0094 02349 en date du 28 novembre 1994 à participer jusqu'à concurrence de 10% du supplément au loyer.

A ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. Définitions

   a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

   b) Société: La Société d'habitation du Québec.

   c) Date d'admissibilité:

   Date à partir de laquelle le supplément au loyer est versé au bénéficiaire. Cette date ne peut être antérieure à la date de mise sur remboursement du prêt ou à une date qui ne peut être antérieure de plus de trois mois à celle de la demande, selon la plus tardi[redacted]

.../3

d) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

e) Loyer reconnu:

Montant que la Société reconnaît pour fin de subvention et qui correspond généralement au loyer au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer.

f) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

g) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base.

h) Contribution S.H.Q.:

La contribution de la Société est égale à 90% du supplément au loyer.

i) Contribution municipale:

La contribution municipale ne s'applique que si la municipalité participe au programme. Elle est égale habituellement à 10% du supplément au loyer.

j) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et la contribution totale. La part du locataire doit être indiqué au bail ou sur un avenant au bail.

k) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. Logements visés

La présente entente couvre 12 logements sur un nombre total de 31 logements, situés à:

2580, Ste-Catherine
(voir liste détaillée en annexe)
SLOR-0242

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de (3) trois ans , débutant le 1er mars 1993 et se terminant le 28 février 1996 .

4. Etat des logements

L'organisme doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

5. Occupation des logements

5.1 Discrimination

L'organisme s'engage à res[redacted]e toute personne à la reconn[redacted]exercice en pleine égalité des [redacted]és de la personne, sans disti[redacted] ou

../5

préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale "(Charte des droits et libertés de la personne, art. 54)".

5.2 Densité d'occupation

L'organisme s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément aux directives et règlements de la Société et en tenant compte de la vocation particulière de l'ensemble immobilier.

5.3 Occupation retardée

Si au cours de l'entente, l'organisme fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement, à moins que l'organisme ne rende disponible un autre logement similaire ou équivalent du même ensemble immobilier.

Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes tel que prévu à l'article 8 de la présente entente.

5.4 Les baux

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par l'organisme, être conformes à la Loi, et toute modification des clauses particulières devra être soumise à l'approbation de la Société qui pourra en refuser l'application lorsque telles clauses ne respecteront pas les normes de la Loi ou de la présente entente.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

.../6

5.5 Vacance

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, l'organisme doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. La Société continuera de verser le supplément au loyer afférent à ce logement pour une période d'un (1) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que l'organisme sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente.

5.6 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, l'organisme qui est propriétaire du ou des logements loués doit inscrire au bail la part du locataire, ainsi que la contribution totale (supplément au loyer).

5.7 Relations avec les locataires

L'organisme accorde aux locataires bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

Lorsque l'organisme sans but lucratif est propriétaire des logements, celui-ci doit attester que deux locataires de logements différents de l'un des immeubles détenus en propriété par l'organisme soient membres à part entière du Conseil d'administration après avoir été élus par l'ensemble des locataires lors d'une assemblée tenue à cette fin.

6. Vérification des revenus de la composition du ménage

L'organisme doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an, ou à chaque fois que la Société l'exigera, sur les formulaires fournis par la Société. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration

bénéficiaire. Les pièces justificatives et tous documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'organisme.

7. Budget, états financiers et rapports

7.1 Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, l'organisme doit transmettre à la Société:

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par la S.H.Q.);

- Une copie des prévisions budgétaires relatives au projet;

- Une liste donnant le prix des logements, le tout accompagné d'un extrait des résolutions acceptant tels documents.

7.2 L'organisme doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés ainsi qu'un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi de l'administration financière.

7.3 L'organisme transmettra à la Société un rapport semestriel sur les formulaires prévus à cet effet, soit au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

8. Ajustement

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les organismes bénéficiant du programme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme constituant une réserve autorisée par ce programme aux fins d'aide de deuxième recours, est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement.

[redacted]/8

De plus, les intérêts générés par des subventions de capital pourront être considérées comme des montants versés en trop par la Société.

9. Modification du revenu

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'organisme un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que l'organisme n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société ou à moins que la Socité ne décide de procéder aux ajustements en vertu des termes de l'article 8 ci-haut relaté.

La Société et l'organisme devront procéder aux ajustements nécessaires au plus tard dans les trois (3) mois de la production par l'organisme à la Société des états financiers de l'organisme et d'un état sur l'utilisation des subventions.

10. Défaut

Dans le cas où l'organisme fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'organisme, retirer les bénéfices du programme si l'organisme n'a pas remédié au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. Avis et procédures

Une copie de tous avis et procédures que l'organisme fera parvenir à un locataire ou que l'organisme recevra d'un locataire et qui seront hors du cours normal des affaires de l'organisme et concerneront directement l'application de la présente entente, sera expédiée à la Société dans un délai raisonnable.

12. Responsabilité financière de la Société

La seule responsabilité financière de la Société vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 90% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

12A. Responsabilité financière de la municipalité

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 10% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

13. Vérification

La société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. Nouvelle entente

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. Transfert des droits

L'organisme doit aviser la Société, dans un délai de sept (7) jours, de tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. Conservation des documents

L'organisme doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant les immeubles administrés et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

SIGNEE A Montréal CE 21e JOUR
DE juin 1994

L'ORGANISME [redacted]

SIGNEE A Montréal CE 12e JOUR
DE décembre 1994

[redacted]

SIGNEE A Québec CE 21e JOUR
DE Décembre 1994

[redacted]

Habitation sociale

Cette entente a été adoptée par le Conseil municipal à son assemblée tenue le 28 novembre 1994 (résolution C094 02349).

[redacted]

Résolution # 4147

ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 26 mai 1994, aux bureaux de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 152, rue Notre-Dame Est, neuvième étage, à 10h00.

Selon le rapport du directeur du Module de la programmation et du supplément au loyer en date du 16 mai 1994,

Il est proposé par madame Nicole Saint-Louis
appuyé par madame Gilberte Fortin
et RÉSOLU

a) de conclure une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal reconduisant le programme de supplément au loyer privé de l'année Pré-1986 (du Havre) et par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent respectivement à payer à l'Office municipal d'habitation de Montréal 90% et 10% du supplément au loyer privé;

b) d'approuver la reconduction des ententes avec les propriétaires (615-110) concernant le programme de supplément au loyer privé - année de programme Pré-1986 pour un terme de trois (3) ans;

c) d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer les documents requis: messieurs Normand Daoust, Philippe Dagenais, Jocelyn Bigras et Antonio Requena.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Secrétaire

[redacted]

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal

Assemblée du	**28 novembre 1994**
Séance(s) tenue(s) le(s)	**28 novembre 1994**
Numéro de la résolution	**CO94 02349**

Article 13.10 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des autres documents y relatifs :

LE COMITÉ EXÉCUTIF soumet le projet de convention par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de reconduire le programme de supplément au loyer, relativement à 12 unités de logement aux habitations du Havre, situées au 2850, rue Sainte-Catherine Est, pour une période de trois ans débutant le 1er mars 1993 et se terminant le 28 février 1996, prévoyant le versement par la Ville à l'Office municipal d'habitation de Montréal d'une subvention de 10 % du coût de ce programme;

Vu le rapport du directeur du Service de l'habitation et du développement urbain, le Comité exécutif recommande

1.- d'approuver ce projet de convention et d'autoriser le secrétaire général ou le greffier à le signer au nom de la Ville;

2.- d'imputer comme suit au poste budgétaire 01-6416-82-20-00-9000 la dépense requise à cette fin:

1994 : 6 000 $
1995 : 6 000 $
1996 : 1 000 $

Certificat de la directrice des finances: 5019

94 0179862

Montréal, le 23 novembre 1994

LL/RL/ff

Il est

Proposé par le conseiller Goyer
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

[redacted]

Léon Laberge

Vér.
Fin. 4
HDU
Aff. civ.
Greffe (CP)

[redacted]

RESIDENCE DU HAVRE [redacted]

PROGRAMME "SUPPLEMENT

N/Réf.:885-06-65260-023

ENTENTE

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée par

et par André Bourgault, dûment autorisés aux fins des présentes aux termes de la résolution 88-087 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal représenté par Normand Daoust et par Robert Mainville, dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 10 février 1988, portant le numéro 2940 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

L'OFFICE

ET: La Ville de Montréal, agissant et représentée par Monsieur Maurice Brunet, Greffier de la Ville, sous l'autorité du secrétaire général

dûment autorisé aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 1er mars 1988 (88-00906) et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE, la municipalité s'est engagée par sa résolution numéro en date du à participer jusqu'à concurrence de 10% du supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de l'article 44 du Règlement sur l'habitation, peut conclure une convention pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif;

- ATTENDU QUE l'Office a fait une demande en ce sens et qu'il a dûment signé une convention avec Société municipale d'habitation de Montréal ci-après appelée "LE PROPRIETAIRE" par laquelle ce dernier

s'engage à réserver pour les fins du programme de supplément au loyer 12 logements sis au 2580, Ste-Catherine Est, Montréal

- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution numéro du de conclure une convention d'administration de supplément au loyer avec l'Office.

A ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. Définitions

a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) Société: La Société d'habitation du Québec.

c) Date de disponibilité:

Date à partir de laquelle l'Office assume la responsabilité de la location des logements désignés par le propriétaire, sous réserve de la clause 4 des présentes. La date de disponibilité aux fins de première location est fixée au 1er mars 1988

d) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base

e) Loyer reconnu:

Montant que la Société reconnaît pour fin de subvention et qui correspond généralement au loyer

au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer. Le loyer reconnu ne pourra jamais excéder les loyers moyens chargés aux autres locataires pour des logements comparables d'un même projet d'habitation. L'annexe "B" des présentes en fait foi et sera renouvelée annuellement par la suite avec l'annexe "A".

f) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

g) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

h) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et le montant de supplément au loyer versé par la Société. La part du locataire doit être indiquée sur un avenant au bail.

i) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace du programme et ne pourra déléguer son mandat sans le consentement de la Société.

2.1 Logements visés

Le ou les logements faisant partie de la présente entente sont décrits à l'annexe "A" ci-jointe. La liste pourra faire l'objet de modification dans l'éventualité où les occupants d'un logement viendraient à ne plus être éligibles au supplément au loyer. Le propriétaire par entente avec l'Office pourra substituer un autre logement, s'il en est de disponible et l'annexe sera révisée en conséquence.

3. Durée

La présente entente est d'une durée de 60 mois, débutant le 1er mars 1988 et se terminant le 28 février 1993

4. Etat des logements

L'Office doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

5. Occupation des logements

5.1 Discrimination

L'Office en tout temps s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale "(Charte des droits et libertés de la personne, art. 54)".

5.2 Densité d'occupation

L'Office s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément à la clause 11 des présentes.

5.3 Occupation retardée

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement. Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes des montants versés en trop.

5.4 Les baux

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par le propriétaire, être conformes à la Loi et acceptés par la Société quant à ses clauses particulières.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

5.5 Vacance

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, la Société continuera de verser le montant du loyer reconnu afférent à ce logement pour une période de quatre (4) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que le propriétaire sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente. Aux fins de première location, la Société versera à l'Office à compter de la date de disponibilité jusqu'à la date d'occupation des logements, le montant total du loyer reconnu, cette période ne devant pas dépasser quatre (4) mois.

5.6 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, la convention signée entre l'Office et le propriétaire doit prévoir qu'une annexe au bail montre le loyer de base et le montant du supplément au loyer.

5.7 Relations avec les locataires

Le propriétaire doit accorder aux locataires bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

6. Vérification des revenus de la composition du ménage

L'Office doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an. Les pièces justificatives et tous les documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'Office.

7. Budget, états financiers et rapports

7.1 Au plus tard le 1er janvier de chaque année, l'Office doit transmettre à la Société pour fin d'analyse, les prévisions budgétaires relatives au projet ainsi que le montant des loyers (sommaire de supplément au loyer) qui sera demandé à compter du renouvellement des baux, ceci pour fin d'approbation du loyer au bail.

Ces prévisions doivent être complétées par ensemble immobilier, les dépenses communes à tous les immeubles d'un même organisme admissible devant être réparties proportionnellement entre chaque immeuble (ex: assurances).

7.2 L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés et un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi de l'administration financière.

7.3 L'Office transmettra à la Société un rapport trimestriel sur les formulaires prévus à cet effet.

8. Ajustement

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les ensembles immobiliers bénéficiant du programmme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme disponible du montant prévu comme aide de dernier recours est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement.

9. Modification du revenu

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a le droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'Office un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période de bail à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société. Toute modification n'est valable que pour la durée de la diminution.

10. Défaut

Dans le cas où l'Office fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'Office, retirer les bénéfices du programme si l'Office n'a pas remédié au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. Avis et procédures

L'Office procédera à la sélection des locataires à partir de sa liste d'éligibilité et selon la procédure en vigueur. L'Office aura la responsabilité de désigner les catégories de clientèle visée aux fins d'attribution des logements.

12. Responsabilité financière de la Société

La seule responsabilité de la Société, sous réserve des clauses 1C et 5.5, vis-à-vis de l'Office, se limite au paiement de 90% du supplément au loyer; le versement se fait trimestriellement à l'avance.

12A Responsabilité financière de la municipalité

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'Office se limite au paiement de 10% du supplément au loyer; il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Vérification

La Société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. Nouvelle entente

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société, dans un délai de trente (30) jours, de tout transfert de droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant le programme administré aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Montréal CE 12e jour

DE Février 1988

[redacted]

Témoins

SIGNEE A MONTREAL CE 5è jour

DE avril 1988

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Québec CE 10

DE février 1989

Résolution # 2940

ASSEMBLEE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 10 février 1988, au bureau de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 152, rue Notre-Dame est, quatrième étage, à 9:15 heures.

Selon le rapport du directeur du Service de la location en date du 8 février 1988,

Il est proposé par madame Simone Lallier
appuyé par madame Susan Moorhead
et RESOLU

a) d'approuver une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal, établissant les modalités d'un programme de supplément au loyer pour douze (12) logements situés au 2580, rue Sainte-Catherine est, Montréal, et appartenant à la Société municipale d'habitation de Montréal, par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent à payer à l'Office municipal, respectivement 90% et 10% du supplément au loyer;

b) d'approuver une convention entre l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Société municipale d'habitation de Montréal, par laquelle l'Office municipal, dans le cadre du programme de supplément au loyer mentionné au paragraphe a) s'engage à payer à la Société municipale d'habitation de Montréal, le supplément au loyer tel que défini à ladite convention;

c) d'autoriser messieurs Normand Daoust et Robert Mainville à signer lesdites conventions pour et au nom de l'Office.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Secrétaire

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal

Assemblée du 29 février 1988
Séance (s) tenue (s) le (s) 1er mars 1988

Numéro de la résolution 88 00906

L'article 25.24 de l'ordre du jour est lu. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des documents y relatifs:

Le Comité exécutif soumet un projet d'entente ci-joint par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipale d'habitation de Montréal conviennent de réaliser un programme de supplément au loyer pour 12 logements situés au 2580, rue Sainte-Catherine Est prévoyant le versement par la Ville à l'Office municipale d'habitation de Montréal, d'une subvention de 10% du coût de ce programme;

Cette entente est faite pour une durée de 60 mois, débutant le 1er mars 1988 et se terminant le 28 février 1993;

Vu le rapport du directeur du Service des affaires corporatives, le Comité exécutif recommande d'approuver ce projet d'entente et d'autoriser le secrétaire général, ou le greffier sous l'autorité du secrétaire général, à le signer au nom de la Ville.

HH 0079471

[redacted]

LE COMITÉ EXÉCUTIF

[redacted]

Président

Montréal, le 24 février 1988.

JM/cd

Proposé par le conseiller Gardiner,
Appuyé par le conseiller Fainstat,

D'adopter ce rapport.

Cette motion est mise aux voix et est adoptée à l'unanimité.

[redacted]

Le greffier de la Ville

Maurice Brunet

Sec. gén. 1
Vér. 1
Compt. 6
D. des F. 10
Avocats 2
Greffier et doss.
OMHM 2

ANNEXE A RESIDENCE DU HAVRE

DATE:

La présente fait partie intégrante de l'entente relative au programme de supplément au loyer signée le entre la Société municipale d'habitation de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal. Elle s'applique pour la période du 1er mars 1988 au 28 février 1989, dès que contresignée par les deux parties.

ADRESSE DE L'IMMEUBLE: 2580, STE-CATHERINE EST, MONTREAL

Liste des logements couverts par entente	Typologie	Taux de loyer	Services inclus	Date de disponibilité
6	1 cc	430	Eau chaude	1er mars 1988
2	1 cc	435	Eau chaude	1er mars 1988
2	2 cc	480	Eau chaude	1er mars 1988
1	2 cc	485	Eau chaude	1er mars 1988
1	2 cc	490	Eau chaude	1er mars 1988

Société d'habitation et de

[redacted]

~~Société municipale d'habitation de Montréal~~

12/22/88
Date

[redacted]

~~Office municipal~~ d'habitation de Montréal

Date

ANNEXE B RESIDENCE DU HAVRE

DATE:

PERIODE DU 1er mars 88AU 28 février 1989

Liste des logements non couverts par entente	Typologie	Services inclus
12	1 cc	Eau chaude
7	2 cc	Eau chaude

Société de développement

[redacted]

Société Municipale d'Habitation de Montréal

22/12/88

Date

REGLEMENT NO 2

EXECUTION ET SIGNATURE DE DOCUMENTS

ET

REGLEMENT D'EMPRUNT

Les membres administrateurs présents lors d'une assemblée peuvent autoriser toute personne:

a) à exécuter pour la Société, et en son nom, tout acte de prêts, d'hypothèques, de cession, de vente, d'achat d'immeubles, de bail sous seing privé ou notarié, de bail emphytéotique, de servitude active ou passive, de gage, de natissement, de fiducie ou de transport de valeurs mobilières ou immobilières, tout contrat, convention, mainlevée, avec ou sans considération, reçus ou quittances pour le paiement d'argent ou autres valeurs, et généralement tout acte, document, sous seing privé ou notarié, de quelque nature qu'ils soient requérant la signature de la Société dans le cours de ses opérations ordinaires ou dans l'exercice des charges, fonctions et mandats administratifs qu'elle peut être appelée à remplir;

b) à exécuter pour la Société, et en son nom, tout acte écrit, procuration et documents nécessaires ou utiles aux fins des opérations visées au paragraphe a) ci-dessus;

c) à signer, pour le compte de la Société et en son nom, tout acte, contrat, pièce, document ou écrit quelconque découlant de l'exercice et de l'exécution des pouvoirs ou de quelqu'un des pouvoirs délégués en vertu des dispositions ci-dessus et à y apposer au besoin le sceau de la Société;

d) la (les) signature(s) ci-devant autorisée(s) peut (peuvent) être imprimée(s), gravée(s), lithographiée (s) ou reproduite(s) par tout moyen mécanique.

COPIE CONFORME CERTIFIEE, fait à Montréal, le

[redacted]

Paule Doré
Présidente

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL d'une assemblée des administrateurs de la Société d'habitation et de développement de Montréal, tenue à Montréal, le 25 mars 1988.

IL EST UNANIMEMENT RESOLU: que monsieur Robert Cohen soit autorisé à faire, exécuter et signer tous actes écrits et documents visés par le Règlement numéro 2 de la Société concernant l'exécution et la signature de documents, et à exercer tous les pouvoirs prévus par les paragraphes a), b), c) et d) dudit Règlement.

COPIE CONFORME CERTIFIEE, fait à Montréal, le

[redacted]

Présidente

RESIDENCE J. HORMIDAS DELISLE

[redacted]

PROGRAMME "SUPPLEMENT AU LOYE

ENTENTE

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée par monsieur Paul Angers
et par monsieur Gaston Laberge
dûment autorisés aux fins des présentes aux termes de la résolution 539 - 84
adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal

représenté par Normand Daoust, directeur général et par Pierre Verschelden, secrétaire , dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 19 juillet 1984 , portant le numéro 2351 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'OFFICE"

ET: La ~~Corporation municipale~~ Ville de Montréal, corps

.../2

politique constitué par (le chapitre des lois du Québec ou par lettres patentes en date du et portant le numéro en vertu de la loi) ici représentée par M. Jean Drapeau et par M. Maurice Brunet respectivement maire et greffier de la ville dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 21 août 1984 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE, la municipalité s'est engagée par sa résolution numéro 84-11850 en date du 21 août à participer jusqu'à concurrence de 10% du supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de l'article 41 du Règlement sur l'habitation, peut conclure une convention pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans

but lucratif;

- ATTENDU QUE l'Office a fait une demande en ce sens et qu'il a dûment signé une convention avec la Société municipale d'habitation de Montréal (SOMHAM) ci-après appelée "LE PROPRIETAIRE" par laquelle ce dernier s'engage à réserver pour les fins du programme de supplément au loyer douze logements sis au 201, St-Rémi, Montréal.

- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution numéro 539 - 84 du 1er août 1984 de conclure une convention d'administration de supplément au loyer avec l'Office.

A ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. Définitions

a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) Société: La Société d'habitation du Québec.

c) Date de disponibilité:

Date à partir de laquelle l'Office assume la responsabilité de la location des logements désignés par le propriétaire, sous réserve de la clause 4 des présentes. La date de disponibilité aux fins de première location est fixée au 1er octobre 1984

d) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base

e) Loyer reconnu:

Montant que la Société reconnaît pour fin de subvention et qui correspond généralement au loyer au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer. Le loyer reconnu ne pourra jamais excéder les loyers moyens chargés aux autres locataires pour des logements comparables d'un même projet d'habitation. L'annexe "B" des présentes en fait foi et sera renouvelée annuellement par la suite avec l'annexe "A".

f) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

g) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au

loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

h) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et le montant de supplément au loyer versé par la Société. La part du locataire doit être indiquée sur un avenant au bail.

i) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace du programme et ne pourra déléguer son mandat sauf consentement de la Société.

2.1 Logements visés

Le ou les logements faisant partie de la présente entente sont décrits à l'annexe "A" ci-jointe. La liste pourra faire l'objet de modification dans l'éventualité où les occupants d'un logement viendraient à ne plus être éligibles au supplément au loyer. Le propriétaire par entente avec l'Office pourra substituer un autre logement, s'il en est de

disponible et l'annexe sera révisée en conséquence.

3. Durée

La présente entente est d'une durée de cinquante-six mois , débutant le 1er octobre 1984 et se terminant le 31 mai 1989.

4. Etat des logements

L'Office doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

5. Occupation des logements

5.1 Discrimination

L'Office en tout temps s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale "(Charte des droits et libertés de la personne, art. 54)".

5.2 Densité d'occupation

L'Office s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément à la clause 11 des présentes.

5.3 Occupation retardée

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement. Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes des montants versés en trop.

5.4 Les baux

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par le propriétaire, être conformes à la Loi et acceptés par la Société quant à ses clauses particulières.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

5.5 Vacance

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, la Société continuera de verser le montant du loyer reconnu afférent à ce logement pour une période de quatre (4) mois, suivant le mois où survient la vacance

à condition que le propriétaire sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente. Aux fins de première location, la Société versera à l'Office à compter de la date de disponibilité jusqu'à la date d'occupation des logements, le montant total du loyer reconnu, cette période ne devant pas dépasser quatre (4) mois.

5.6 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, la convention signée entre l'Office et le propriétaire doit prévoir qu'une annexe au bail montre le loyer de base et le montant du supplément au loyer.

5.7 Relations avec les locataires

Le propriétaire doit accorder aux locataires bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

6. Vérification des revenus de la composition du ménage

L'Office doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an. Les pièces justificatives et tous les documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'Office.

7. Budget, états financiers et rapports

7.1 Au plus tard le ler janvier de chaque année, l'Office doit transmettre à la Société pour fin d'analyse, les prévisions budgétaires relatives au projet ainsi que le montant des loyers qui sera demandé à compter du renouvellement des baux, ceci pour fin d'approbation du loyer au bail.

Ces prévisions doivent être complétées par ensemble immobilier, les dépenses communes à tous les immeubles d'un même organisme admissible devant être réparties proportionnellement entre chaque immeuble (ex: assurances).

7.2 L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés et/ou un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi de l'administration financière.

7.3 L'Office transmettra à la Société un rapport trimestriel sur les formulaires prévus à cet effet.

8. Ajustement

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les ensembles immobiliers bénéficiant du programmme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme disponible du montant prévu aux

fins d'aide de deuxième recours, est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement

9. Modification du revenu

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a le droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'Office un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période de bail à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

Toute modification n'est valable que pour la durée de la diminution.

10. Défaut

Dans le cas où l'Office fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'Office, retirer les bénéfices du programme si l'Office n'a pas remédié au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. Avis et procédures

L'Office procédera à la sélection des locataires à partir de sa liste d'éligibilité et selon la procédure en vigueur. L'Office aura la responsabilité de désigner les catégories de clientèle visée aux fins

d'attribution des logements.

12. Responsabilité financière de la Société

La seule responsabilité de la Société, sous réserve des clauses 1C et 5.5, vis-à-vis de l'Office, se limite au paiement de 90% du supplément au loyer; le versement se fait trimestriellement à l'avance.

12A Responsabilité financière de la municipalité

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'Office se limite au paiement de 10% du supplément au loyer; il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Vérification

La Société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. Nouvelle entente

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société, dans un délai de trente (30) jours, de tout transfert de droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant le programme administré aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

SIGNEE A _____ CE _____

DE _____ 19

L'OFFICE

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Montréal CE 17ème jour

DE Mai 19 85

LA MUNICIPALITE

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 23e

D ' octobre 19 84

LA SOCIETE

[redacted]

SIGNEE A Québec CE 10 ème Juin

DE Avril 19 85

EXTRAIT du procès-verbal de la séance du CONSEIL municipal de Montréal, tenue le 21 août 1984.

---

84 11850.- L'article 231 de l'ordre du jour étant lu pour prendre en délibération le rapport suivant du Comité exécutif:

ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec désire réaliser un programme de supplément au loyer dans la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE la Ville de Montréal doit s'engager à participer jusqu'à concurrence de 10%, aux déficits d'exploitation du programme de supplément au loyer de la Société, en vertu de l'article 47 b) du règlement sur l'habitation;

ATTENDU QUE l'Office municipal d'habitation de Montréal accepte d'administrer ce programme pour le compte de la Société et demande, à cet effet, que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et par la Ville pour défrayer les déficits d'exploitation de ce programme;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 44 de son règlement sur l'habitation concernant le supplément au loyer, la Société et tout organisme qui administre un programme de supplément au loyer, réalisé en vertu de la Loi de la Société, doivent conclure une convention de gestion partielle ou totale dudit programme;

LE COMITÉ EXÉCUTIF

recommande

1.- d'approuver les ententes ci-jointes par lesquelles la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal, conviennent de réaliser deux programmes de supplément au loyer pour douze logements chacun situés au 725, boulevard Henri Bourassa est et au 201, rue Saint-Rémi, à Montréal, prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de 10% du déficit d'exploitation de ces immeubles dans le cadre de ce programme, la durée de cette entente étant d'une période de cinq ans, renouvelable au gré des parties;

2.- d'autoriser le Maire et le Greffier à signer lesdites ententes au nom de la Ville.

[redacted]

Greffier de la Ville

Montréal, le 10 août 1984.

Proposé par le conseiller Lorange,
Appuyé par le conseiller Lamarre,

D'adopter ledit rapport.

Cette motion est mise aux voix. Elle est adoptée à l'unanimité et il est

RESOLU en conséquence.

Le Greffier de la Ville

[redacted]

Sec. adm. 2	T.P. 6
Vér. 2	Gest. imm. 6
Compt. 6	Urb. 6
D. des F. 5	P. & I. 3
Prés. 2	CIDEM ¢
Contrôleur 2	Greffier & doss.
Revenu 3	Rest. log. 3
	O.M.H.M. 3

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL D'UNE ASSEMBLÉE DE LA
SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Résolution numéro 539-84
Assemblée du 1er août 1984

27 AOUT 1984

Office municipal d'habitation de Montréal -
Programme de supplément au loyer -
"Résidence Albert-Benoît" -
"Résidence J.-Hormidas-Delisle" -
"Résidence Allelouia" -

APRÈS EXAMEN d'un mémoire de la Direction générale de la gestion des programmes daté du 24 juillet 1984, concernant la signature avec l'Office municipal d'habitation de Montréal d'une entente dans le cadre du programme de supplément au loyer en vue de permettre à l'Office de louer pour ses besoins un certain nombre de logements dans les ensembles d'habitation ci-dessus mentionnés appartenant à la Société municipale d'habitation de Montréal,

LA SOCIÉTÉ, tenant compte que l'attribution des logements se fera conformément aux normes de l'Office municipal d'habitation de Montréal, accepte de conclure avec l'Office municipal d'Habitation de Montréal et la ville de Montréal une entente portant sur l'administration du programme de supplément au loyer, à l'égard des ensembles d'habitation suivants:

1° Résidence Albert-Benoît, 725, Henri-Bourassa est, Montréal: 12 logements.
2° Résidence J.-Hormiadas Delisle, 201, St-Rémi (Quartier St-Henri), Montréal: 12 logements.
3° Résidence Allélouia, 5500, 6° Avenue, Rosemont: 12 logements.

Cette convention prévoiera le paiement par la Société de 90% de la différence entre le loyer négocié avec l'Office municipal d'habitation et le loyer calculé en fonction du Règlement sur la location d'un logement à loyer modique, la ville de Montréal assumant l'autre 10%.

De la subvention globale de la Société sera déduite un montant égal à 50% de l'aide de 2° recours versée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation.

Les frais encourus par l'Office municipal d'habitation de Montréal à l'égard des logements faisant l'objet de l'entente seront inclus dans son budget régulier, sans faire l'objet d'une entente particulière.

Certifié copie conforme

23 AOUT 1984
Date

[redacted]

Me Jean-Luc Lesage, Secrétaire

Distribution

Résolution 2351

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 19 juillet 1984, au bureau de l'Office, 152, rue Notre-Dame est, à 9:15 heures.

Selon le rapport du directeur du Service de la location en date du 18 juillet 1984,

Il est proposé par monsieur Germain Prégent
appuyé par monsieur René Landreville
et RESOLU

a) d'approuver une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal, établissant les modalités d'un programme de supplément au loyer pour douze (12) logements situés dans la Résidence J. Hormidas Delisle, au 201 rue St-Rémi, Montréal, et appartenant à la Société municipale d'habitation de Montréal, par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent à payer à l'Office municipal, respectivement 90% et 10% du supplément au loyer;

b) d'approuver une convention entre l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Société municipale d'habitation de Montréal, par laquelle l'Office municipal, dans le cadre du programme de supplément au loyer mentionné au paragraphe a) s'engage à payer à la Société municipale d'habitation de Montréal, le supplément au loyer tel que défini à ladite convention.

c) d'autoriser messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden à signer lesdites conventions pour et au nom de l'Office.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Pierre Verschelden
Secrétaire

off & Société Municipale Résolution 2351

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'Habitation de Montréal tenue le 19 juillet 1984, au bureau de l'Office, 152, rue Notre-Dame est, à 9:15 heures.

Selon le rapport du directeur du Service de la location en date du 18 juillet 1984,

Il est proposé par monsieur Germain Prégent

appuyé par monsieur René Landreville

et RESOLU

a) d'approuver une convention entre la Société d'Habitation du Québec, l'Office municipal d'Habitation de Montréal et la Ville de Montréal, établissant les modalités d'un programme de supplément au loyer pour douze (12) logements situés dans la Résidence J. Hormidas Delisle, au 201 rue St-Rémi, Montréal, et appartenant à la Société municipale d'Habitation de Montréal, par laquelle la Société d'Habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent à payer à l'Office municipal, respectivement 90% et 10% du supplément au loyer;

b) d'approuver une convention entre l'Office municipal d'Habitation de Montréal et la Société municipale d'Habitation de Montréal, par laquelle l'Office municipal, dans le cadre du programme de supplément au loyer mentionné au paragraphe a) s'engage à payer à la Société municipale d'Habitation de Montréal, le supplément au loyer tel que défini à ladite convention.

c) d'autoriser messieurs Normand Daoust et Pierre Verschelden à signer lesdites conventions pour et au nom de l'Office.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Secrétaire

EXTRAIT du procès-verbal de la séance du CONSEIL D'ADMINISTRATION
de la SOCIETE MUNICIPALE D'HABITATION DE MONTREAL
tenue le 27 septembre 1984

No 84 321 Il est proposé par monsieur Jean Larouche
appuyé par monsieur Claude Chartrand
et RESOLU

D'autoriser messieurs Guy R. Legault, Président et Paul Senécal, Directeur général à signer l'entente entre la Société municipale d'habitation de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal pour les logements réservés aux locataires de l'Office municipal et ce, à la résidence «J. Hormisdas Delisle» (12 logements).

CERTIFIE CONFORME ce 29ième jour d'octobre 1984

[redacted]

Président

ANNEXE A

DATE:

La présente fait partie intégrante de l'entente relative au programme de supplément au loyer signée le entre la Société municipale d'habitation de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal. Elle s'applique pour la période du 1er octobre 1984 au 30 septembre 1985, dès que contresignée par les deux parties.

ADRESSE DE L'IMMEUBLE: 201, rue St-Rémi, Montréal (Québec)

Liste des logements couverts par entente	Typologie	Taux de loyer	Services inclus	Date de disponibilité
[redacted]	1 c.c.	$330.	eau chaude taxe d'eau	01-11-84
	1 c.c.	$335.	" " "	" " "
	1 c.c.	$340.	" " "	" " "

art. 53, 54

[redacted]

Société municipale
d'habitation de Montréal

26 avril 1985
Date

[redacted]

Office municipal
d'habitation de Montréal

1985-05-17
Date

ANNEXE B 201, rue St-Rémi, Montréal (Québec)

DATE:

PERIODE DU 1er octobre 1984 AU 30 septembre 1985.

Liste des logements non couverts par entente	Typologie	Taux	Services inclus
[redacted]	1 c.c.	$330.	taxe d'eau et eau chaude
	1 c.c.	$335.	" " " " "
	1 c.c.	$340.	" " " " "
	1 c.c.	$345.	" " " " "
	1 c.c.	$350.	" " " " "
	2 c.c.	$390.	" " " " "

art. 53, 54

[redacted]

Société municipale d'habitation de Montréal

26 avril 1985
Date

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME

[redacted]

A VILLE

120

5412

PROGRAMMATION PRÉ-1986

SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

PROGRAMME "SUPPLEMENT AU LOYER"

ENTENTE

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée par M. Guy Pelletier
et par ,
dûment autorisés aux fins des présentes aux termes de la résolution 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Mtl, représenté(e) par Pierre Guertin
et par Gilles Lemaire ,
dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 23 avril 1997 , portant le numéro 4649 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'ORGANISME"

ET: La Ville de Montréal, personne morale de droit public, dont l'adresse principale est au 275, rue Notre-Dame E., Montréal (Québec), H2Y 1C6, agissant et représentée par Me Léon Laberge, greffier, ----------dûment autorisé aux présentes par une résolution no CO95 00212, adoptée en date du 30 janvier 1995 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

Janvier 1985

.../2

[redacted]

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de son Règlement sur l'habitation, peut conclure une entente pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif où à une coopérative d'habitation;

- ATTENDU QUE l'organisme a fait une demande en ce sens;

- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution no 539-84 du 1er août 1984 , de conclure une entente de supplément au loyer avec l'organisme;

- ATTENDU QUE la municipalité s'est engagée par sa résolution numéro C09402347 en date du 28 novembre 1994 à participer jusqu'à concurrence de 10% du supplément au loyer.

A ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. Définitions

a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) Société: La Société d'habitation du Québec.

c) Date d'admissibilité:

Date à partir de laquelle le supplément au loyer est versé au bénéficiaire. Cette date ne peut être antérieure à la date de mise sur remboursement du prêt ou à une date qui ne peut être antérieure de plus de trois mois à celle de la demande, selon la plus tardive des deux.

.../3

d) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

e) Loyer reconnu:

Montant que la Société reconnaît pour fin de subvention et qui correspond généralement au loyer au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer.

f) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

g) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base.

h) Contribution S.H.Q.:

La contribution de la Société est égale à 90% du supplément au loyer.

i) Contribution municipale:

La contribution municipale ne s'applique que si la municipalité participe au programme. Elle est égale habituellement à 10% du supplément au loyer.

.../4

j) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et la contribution totale. La part du locataire doit être indiqué au bail ou sur un avenant au bail.

k) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. Logements visés

La présente entente couvre 12 logements sur un nombre total de 48 logements, situés à:

201, St-Rémi
(voir liste SLO-R-0242 en annexe)

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de cinq (5) ans , débutant le 1er juin 1997 et se terminant le 31 mai 2002 .

4. Etat des logements

L'organisme doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

5. Occupation des logements

5.1 Discrimination

L'organisme s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou

.../5

préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale "(Charte des droits et libertés de la personne, art. 54)".

5.2 Densité d'occupation

L'organisme s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément aux directives et règlements de la Société et en tenant compte de la vocation particulière de l'ensemble immobilier.

5.3 Occupation retardée

Si au cours de l'entente, l'organisme fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement, à moins que l'organisme ne rende disponible un autre logement similaire ou équivalent du même ensemble immobilier.

Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes tel que prévu à l'article 8 de la présente entente.

5.4 Les baux

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par l'organisme, être conformes à la Loi, et toute modification des clauses particulières devra être soumise à l'approbation de la Société qui pourra en refuser l'application lorsque telles clauses ne respecteront pas les normes de la Loi ou de la présente entente.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

.../6

5.5 Vacance

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, l'organisme doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. La Société continuera de verser le supplément au loyer afférent à ce logement pour une période d'un (1) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que l'organisme sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente.

5.6 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, l'organisme qui est propriétaire du ou des logements loués doit inscrire au bail la part du locataire, ainsi que la contribution totale (supplément au loyer).

5.7 Relations avec les locataires

L'organisme accorde aux locataires bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

Lorsque l'organisme sans but lucratif est propriétaire des logements, celui-ci doit attester que deux locataires de logements différents de l'un des immeubles détenus en propriété par l'organisme soient membres à part entière du Conseil d'administration après avoir été élus par l'ensemble des locataires lors d'une assemblée tenue à cette fin.

6. Vérification des revenus de la composition du ménage

L'organisme doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an, ou à chaque fois que la Société l'exigera, sur les formulaires fournis par la Société. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le

.../7

bénéficiaire. Les pièces justificatives et tous documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'organisme.

7. Budget, états financiers et rapports

7.1 Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, l'organisme doit transmettre à la Société:

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par la S.H.Q.);

- Une copie des prévisions budgétaires relatives au projet;

- Une liste donnant le prix des logements, le tout accompagné d'un extrait des résolutions acceptant tels documents.

7.2 L'organisme doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés ainsi qu'un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi de l'administration financière.

7.3 L'organisme transmettra à la Société un rapport semestriel sur les formulaires prévus à cet effet, soit au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

8. Ajustement

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les organismes bénéficiant du programme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme constituant une réserve autorisée par ce programme aux fins d'aide de deuxième recours, est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement.

.../8

De plus, les intérêts générés par des subventions de capital pourront être considérées comme des montants versés en trop par la Société.

9. Modification du revenu

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'organisme un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que l'organisme n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société ou à moins que la Socité ne décide de procéder aux ajustements en vertu des termes de l'article 8 ci-haut relaté.

La Société et l'organisme devront procéder aux ajustements nécessaires au plus tard dans les trois (3) mois de la production par l'organisme à la Société des états financiers de l'organisme et d'un état sur l'utilisation des subventions.

10. Défaut

Dans le cas où l'organisme fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'organisme, retirer les bénéfices du programme si l'organisme n'a pas remédié au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. Avis et procédures

Une copie de tous avis et procédures que l'organisme fera parvenir à un locataire ou que l'organisme recevra d'un locataire et qui seront hors du cours normal des affaires de l'organisme et concerneront directement l'application de la présente entente, sera expédiée à la Société dans un délai raisonnable.

.../9

12. Responsabilité financière de la Société

La seule responsabilité financière de la Société vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 90% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

12A. Responsabilité financière de la municipalité

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 10% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

13. Vérification

La société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. Nouvelle entente

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. Transfert des droits

L'organisme doit aviser la Société, dans un délai de sept (7) jours, de tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. Conservation des documents

L'organisme doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant les immeubles administrés et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../10

SIGNEE A Montréal CE 9e JOUR

DE juin 19 97.

[redacted]

Témoins

SIGNEE A MONTREAL CE 10e JOUR

DE NOVEMBRE 1997

[redacted]

Témoins

Me Léon Laberge, greffier

SIGNEE A Montréal CE 25 JOUR

DE novembre 1997

LA SOCIETE

[redacted]

Cette convention a été approuvée par le conseil municipal de la Ville de Montréal, à sa séance tenue le 28 octobre 1997, résolution no CO97 02117.

[redacted]

Résolution # 4649

ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le le 23 avril 1997, aux bureaux de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 415, rue Saint-Antoine Ouest, quatrième étage, à 9 h 30.

Selon le rapport du directeur du Service de la location et de la perception en date du 16 avril 1997;

Il est proposé par madame Monique Verschelden
appuyé par madame Yolande Breton
et RÉSOLU

a) de conclure une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal reconduisant le programme de supplément au loyer (OSBL) Pré-86 (885-004-B) et par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent respectivement à payer à l'Office municipal d'habitation de Montréal 90% et 10% du supplément au loyer (OSBL);

b) d'approuver la reconduction des ententes 603 (Hormidas Delisle) avec les propriétaires concernant le programme de supplément au loyer (OSBL) programmation Pré-86 (885-004-B), pour un terme de 5 ans (31 mai 2002);

c) d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer les documents requis: messieurs Normand Daoust, Robert Mackrous, Pierre Guertin et Gilles Lemaire.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Robert Mackrous
Secrétaire

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal

Assemblée du	**30 janvier 1995**
Séance(s) tenue(s) le(s)	**31 janvier 1995**
Numéro de la résolution	**CO95 00212**

Article 18.1 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des autres documents y relatifs :

LE COMITÉ EXÉCUTIF recommande, conformément au rapport du greffier et directeur du Service du greffe,

1.- d'autoriser le greffier à signer, au nom de la Ville, les contrats, actes ou documents qui ont été approuvés par le Conseil municipal;

2.- d'abroger la résolution 87 02819 du conseil en date du 14 avril 1987.

95 0007571

Montréal, le 18 janvier 1995

HD/JM/nd

Il est

Proposé par le conseiller Goyer
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

Le greffier,

[redacted]

Léon Laberge

Vér.
Fin. 4
Greffe
BAS (2)
Cont.
Notaires

[redacted]

GREFFIER DE LA VILLE

06.70 085-9 (03-94)

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ

[redacted]

PROGRAMMATION PRE-1986 Dossier # 885-0004B

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

PROGRAMME DE "SUPPLÉMENT AU LOYER"

ENTENTE

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée par **Monsieur Alain François,** dûment autorisé aux fins des présentes aux termes de la résolution **93-059** adoptée à une assemblée de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIÉTÉ"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal, représenté(e) par M. Antonio Requena et par M. Jocelyn Bigras dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 26 mai 1994, portant le numéro 4143 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'ORGANISME"

ET:

Corporation municipale constituée en vertu de la Charte de la Ville de Montréal, L.Q. 1959-60, c. 102 et ses modifications, ici représentée par Léon Laberge, greffier dûment autorisé aux présentes par la résolution CO94 02347 de ladite corporation en date du 28 novembre 1994 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITÉ"

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de son Règlement sur l'habitation, peut conclure une entente pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif où à une coopérative d'habitation;

- ATTENDU QUE l'organisme a fait une demande en ce sens;

- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution no 539-84 du 1er août 1984, de conclure une entente de supplément au loyer avec l'organisme;

- ATTENDU QUE la municipalité s'est engagée par sa résolution numéro 0094 02347 en date du 28 novembre 1994 à participer jusqu'à concurrence de 10% du supplément au loyer.

A ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. Définitions

   a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

   b) Société: La Société d'habitation du Québec.

   c) Date d'admissibilité:

   Date à partir de laquelle le supplément au loyer est versé au bénéficiaire. Cette date ne peut être antérieure à la date de mise sur remboursement du prêt ou à une date qui ne peut être antérieure de plus de trois mois à celle de la demande, selon la plus tardive des deux.

[redacted]

d) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

e) Loyer reconnu:

Montant que la Société reconnaît pour fin de subvention et qui correspond généralement au loyer au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer.

f) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

g) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base.

h) Contribution S.H.Q.:

La contribution de la Société est égale à 90% du supplément au loyer.

i) Contribution municipale:

La contribution municipale ne s'applique que si la municipalité participe au programme. Elle est égale habituellement à 10% du supplément au loyer.

j) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et la contribution totale. La part du locataire doit être indiqué au bail ou sur un avenant au bail.

k) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. Logements visés

La présente entente couvre 12 logements sur un nombre total de 48 logements, situés à:

201, St-Rémi
(voir liste détaillée en annexe)
SLOR-0242

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de trois (3) ans , débutant le 1er juin 1994 et se terminant le 31 mai 1997 .

4. Etat des logements

L'organisme doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

5. Occupation des logements

5.1 Discrimination

L'organisme s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissan[redacted] exercice en pleine égalité des droit[redacted]tés de la personne, sans distinctio[redacted]n ou

.../5

préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale "(Charte des droits et libertés de la personne, art. 54)".

5.2 Densité d'occupation

L'organisme s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément aux directives et règlements de la Société et en tenant compte de la vocation particulière de l'ensemble immobilier.

5.3 Occupation retardée

Si au cours de l'entente, l'organisme fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement, à moins que l'organisme ne rende disponible un autre logement similaire ou équivalent du même ensemble immobilier.

Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes tel que prévu à l'article 8 de la présente entente.

5.4 Les baux

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par l'organisme, être conformes à la Loi, et toute modification des clauses particulières devra être soumise à l'approbation de la Société qui pourra en refuser l'application lorsque telles clauses ne respecteront pas les normes de la Loi ou de la présente entente.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

.../6

5.5 Vacance

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, l'organisme doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. La Société continuera de verser le supplément au loyer afférent à ce logement pour une période d'un (1) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que l'organisme sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente.

5.6 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, l'organisme qui est propriétaire du ou des logements loués doit inscrire au bail la part du locataire, ainsi que la contribution totale (supplément au loyer).

5.7 Relations avec les locataires

L'organisme accorde aux locataires bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

Lorsque l'organisme sans but lucratif est propriétaire des logements, celui-ci doit attester que deux locataires de logements différents de l'un des immeubles détenus en propriété par l'organisme soient membres à part entière du Conseil d'administration après avoir été élus par l'ensemble des locataires lors d'une assemblée tenue à cette fin.

6. Vérification des revenus de la composition du ménage

L'organisme doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an, ou à chaque fois que la Société l'exigera, sur les formulaires fournis par la Société. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le

bénéficiaire. Les pièces justificatives et tous documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'organisme.

7. Budget, états financiers et rapports

7.1 Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, l'organisme doit transmettre à la Société:

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par la S.H.Q.);
- Une copie des prévisions budgétaires relatives au projet;
- Une liste donnant le prix des logements, le tout accompagné d'un extrait des résolutions acceptant tels documents.

7.2 L'organisme doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés ainsi qu'un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi de l'administration financière.

7.3 L'organisme transmettra à la Société un rapport semestriel sur les formulaires prévus à cet effet, soit au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

8. Ajustement

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les organismes bénéficiant du programme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme constituant une réserve autorisée par ce programme aux fins d'aide de deuxième recours, est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement.

../8

De plus, les intérêts générés par des subventions de capital pourront être considérées comme des montants versés en trop par la Société.

9. Modification du revenu

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'organisme un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que l'organisme n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société ou à moins que la Socité ne décide de procéder aux ajustements en vertu des termes de l'article 8 ci-haut relaté.

La Société et l'organisme devront procéder aux ajustements nécessaires au plus tard dans les trois (3) mois de la production par l'organisme à la Société des états financiers de l'organisme et d'un état sur l'utilisation des subventions.

10. Défaut

Dans le cas où l'organisme fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'organisme, retirer les bénéfices du programme si l'organisme n'a pas remédié au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. Avis et procédures

Une copie de tous avis et procédures que l'organisme fera parvenir à un locataire ou que l'organisme recevra d'un locataire et qui seront hors du cours normal des affaires de l'organisme et concerneront directement l'application de la présente entente, sera expédiée à la Société dans un délai raisonnable.

../9

12. Responsabilité financière de la Société

La seule responsabilité financière de la Société vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 90% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

12A. Responsabilité financière de la municipalité

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 10% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

13. Vérification

La société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. Nouvelle entente

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. Transfert des droits

L'organisme doit aviser la Société, dans un délai de sept (7) jours, de tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. Conservation des documents

L'organisme doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant les immeubles administrés et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

[redacted]

./10

SIGNEE A Montréal CE 21e JOUR

DE juin 19 94

L'ORGANISME [redacted]

SIGNEE A Montréal CE 12e JOUR

DE décembre 19 94

[redacted]E

Léon Laberge, greffier

SIGNEE A [redacted] CE 21e JOUR

[redacted]

Cette entente a été adoptée par le Conseil municipal à son assemblée tenue le 28 novembre 1994 [redacted] C094 02347).

[redacted]

Résolution # 4143

ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 26 mai 1994, aux bureaux de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 152, rue Notre-Dame Est, neuvième étage, à 10h00.

Selon le rapport du directeur du Module de la programmation et du supplément au loyer en date du 16 mai 1994,

Il est proposé par monsieur Yvon Marcotte
appuyé par madame Gilberte Fortin
et RÉSOLU

a) de conclure une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal reconduisant le programme de supplément au loyer privé de l'année Pré-1986 (J.H.-Delisle) et par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent respectivement à payer à l'Office municipal d'habitation de Montréal 90% et 10% du supplément au loyer privé;

b) d'approuver la reconduction des ententes avec les propriétaires (603-103) concernant le programme de supplément au loyer privé - année de programme Pré-1986 pour un terme de trois (3) ans;

c) d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer les documents requis: messieurs Normand Daoust, Philippe Dagenais, Jocelyn Bigras et Antonio Requena.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Philippe Dagenais
Secrétaire

[redacted]

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal		
	Assemblée du	**28 novembre 1994**
	Séance(s) tenue(s) le(s)	**28 novembre 1994**
	Numéro de la résolution	**CO94 02348**

Article 13.9 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des autres documents y relatifs :

LE COMITÉ EXÉCUTIF soumet le projet de convention par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de reconduire le programme de supplément au loyer (OSBL) relativement à 12 unités de logement aux Habitations Jacques-Viger, situées au 965, boulevard René-Lévesque, pour une période de trois ans, débutant le 1er avril 1993 et se terminant le 31 mars 1996, prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de 10% du coût de ce programme;

Vu le rapport du directeur du Service de l'habitation et du développement urbain, le Comité exécutif recommande

1.- d'approuver ce projet de convention et d'autoriser le secrétaire général ou le greffier à le signer au nom de la Ville;

2.- d'imputer les crédits requis à cette fin au poste budgétaire 01-6416-82-20-00-9000.

Certificat de la directrice des finances: 5015

94 0179909 Montréal, le 23 novembre 1994

LL/JM/nd

Il est

Proposé par le conseiller Goyer
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

Le greffier

[redacted]

Léon Laberge

Vér.
Fin. 4
HDU
Greffe (CP)

PROGRAMMATION PRE-1986

Dossier # 885-0004J
(614-109)

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

PROGRAMME DE "SUPPLÉMENT AU LOYER"

ENTENTE

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée par **Monsieur Alain François**, dûment autorisé aux fins des présentes aux termes de la résolution **93-059** adoptée à une assemblée de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIÉTÉ"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal, représenté(e) par M. Gilles Lemaire et par M. Philippe Dagenais dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 13 décembre 1995, portant le numéro 4459 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'ORGANISME"

ET: **VILLE DE MONTRÉAL**, personne morale de droit public dont l'adresse principale est au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par Me Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de la résolution C095 00212 du Conseil municipal, adoptée à une séance tenue le 31 janvier 1995 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITÉ"

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou des ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de son Règlement sur l'habitation, peut conclure une entente pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif ou à une coopérative d'habitation;

- ATTENDU QUE l'organisme a fait une demande en ce sens;

- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution no. 88-147 du 7 avril 1988, de conclure une entente de supplément au loyer avec l'organisme;

- ATTENDU QUE la municipalité s'est engagée par sa résolution no 2096 01630 du 09/09/96 à participer jusqu'à concurrence de 10% du supplément au loyer.

À ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. DÉFINITIONS

a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) Société: La Société d'habitation du Québec.

c) Date d'admissibilité:

Date à partir de laquelle le supplément au loyer est versé au bénéficiaire. Cette date ne peut être antérieure à la date de mise sur remboursement du prêt ou à une date qui ne peut être antérieure de plus de trois (3) mois à celle de la demande, selon la plus tardive des deux.

.../3

d) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

e) Loyer reconnu:

Montant que la Société reconnaît pour fins de subvention et qui correspond généralement au loyer au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer.

f) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

g) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base.

h) Contribution S.H.Q.:

La contribution de la Société est égale à 90% du supplément au loyer.

i) Contribution municipale:

La contribution municipale ne s'applique que si la municipalité participe au programme. Elle est égale habituellement à 10% du supplément au loyer.

.../4

j) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et la contribution totale. La part du locataire doit être indiquée au bail ou sur un avenant au bail.

k) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. LOGEMENTS VISÉS

La présente entente couvre 12 logements sur un nombre total de 31 logements, situés à:

965, boul. René-Lévesque Est
(voir liste détaillée en annexe SLOR-0242).

3. DURÉE DE L'ENTENTE

La présente entente est d'une durée de cinq (5) ans, débutant le 1er avril 1996 et se terminant le 31 mars 2001.

4. ÉTAT DES LOGEMENTS

L'organisme doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

.../5

5. OCCUPATION DES LOGEMENTS:

5.1 Discrimination:

L'organisme s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.
"Charte des droits et libertés de la personne (art. 10)".

5.2 Densité d'occupation:

L'organisme s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément aux directives et règlements de la Société et en tenant compte de la vocation particulière de l'ensemble immobilier.

5.3 Occupation retardée:

Si au cours de l'entente, l'organisme fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement, à moins que l'organisme ne rende disponible un autre logement similaire ou équivalent du même ensemble immobilier.

Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes tel que prévu à l'article 8 de la présente entente.

.../6

5.4 Les baux:

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par l'organisme, être conformes à la Loi, et toute modification des clauses particulières devra être soumise à l'approbation de la Société qui pourra en refuser l'application lorsque de telles clauses ne respecteront pas les normes de la Loi ou de la présente entente.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

5.5 Vacance:

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, l'organisme doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. La Société continuera de verser le supplément au loyer afférent à ce logement pour une période d'un (1) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que l'organisme sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente.

5.6 Informations au bail:

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, l'organisme qui est propriétaire du ou des logements loués doit inscrire au bail la part du locataire, ainsi que la contribution totale (supplément au loyer).

.../7

5.7 Relations avec les locataires:

L'organisme accorde aux locataire bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

Lorsque l'organisme sans but lucratif est propriétaire des logements, celui-ci doit attester que deux locataires de logements différents de l'un des immeubles détenus en propriété par l'organisme soient membres à part entière du Conseil d'administration après avoir été élus par l'ensemble des locataires lors d'une assemblée tenue à cette fin.

6. VÉRIFICATION DES REVENUS DE LA COMPOSITION DU MÉNAGE

L'organisme doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an, ou à chaque fois que la Société l'exigera, sur les formulaires fournis par la Société. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le bénéficiaire. Les pièces justificatives et tous les documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'organisme.

7. BUDGET, ÉTATS FINANCIERS ET RAPPORTS

7.1 Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, l'organisme doit transmettre à la Société:

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par la S.H.Q.);
- Une copie des prévisions budgétaires relatives au projet;
- Une liste donnant le prix des logements, le tout accompagné d'un extrait des résolutions acceptant tels documents.

.../8

7.2 L'organisme doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés ainsi qu'un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi de l'administration financière.

7.3 L'organisme transmettra à la Société un rapport semestriel sur les formulaires prévus à cet effet, soit au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

8. AJUSTEMENT

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les organismes bénéficiant du programme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme constituant une réserve autorisée par ce programme aux fins d'aide de deuxième recours, est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement.

De plus, les intérêts générés par des subventions de capital pourront être considérées comme des montants versés en trop par la Société.

.../9

9. MODIFICATION DU REVENU

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'organisme un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que l'organisme n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société ou à moins que la Société ne décide de procéder aux ajustements en vertu des termes de l'article 8 ci-haut relaté.

La Société et l'organisme devront procéder aux ajustements nécessaires au plus tard dans les trois (3) mois de la production par l'organisme à la Société des états financiers de l'organisme et d'un état sur l'utilisation des subventions.

10. DÉFAUT

Dans le cas où l'organisme fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'organisme, retirer les bénéfices du programme si l'organisme n'a pas remédier au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. AVIS ET PROCÉDURES

Une copie de tous avis et procédures que l'organisme fera parvenir à un locataire ou que l'organisme recevra d'un locataire et qui seront hors du cours normal des affaires de l'organisme et concerneront directement l'application de la présente entente, sera expédiée à la Société dans un délai raisonnable.

12. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

La seule responsabilité financière de la Société vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 90% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

.../10

12A. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA MUNICIPALITÉ

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 10% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

13. VÉRIFICATION

La Société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. NOUVELLE ENTENTE

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. TRANSFERT DES DROITS

L'organisme doit aviser la Société, dans un délai de sept (7) jours, de tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'organisme doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant les immeubles administrés et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../11

SIGNÉE À Montréal

CE 22e JOUR DE juin 1996.

[redacted]

Représentant Témoin

L'ORGANISME

SIGNÉE À Montréal

CE 16e JOUR d'août 1996.

[redacted]

Témoin

Représentant Témoin

LA MUNICIPALITÉ

SIGNÉE À QUÉBEC

[redacted]

ALAIN FRANÇOIS
Directeur (QUÉBEC)
Habitation sociale

Représentant Témoin

LA SOCIÉTÉ

[redacted]

Ce projet d'entente a é[redacted]il municipal,
à la séance du 9 juill[redacted]096 01630.

Résolution # 4459

ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 13 décembre 1995, aux bureaux de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 415, rue Saint-Antoine Ouest, quatrième étage, à 12 h.

Selon le rapport du directeur du Service de la location et de la perception en date du 6 décembre 1995,

Il est proposé par madame Monique Verschelden
appuyé par madame Gilberte Fortin
et RÉSOLU

- de reconduire la convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal, pour la période du 1er avril 1996 au 31 mars 2001, du programme de supplément au loyer pré-1986 (Résidence J. Viger) et par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent respectivement à payer à l'Office municipal d'habitation de Montréal, 90% et 10% du supplément au loyer;

- d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer les documents requis: messieurs Normand Daoust, Philippe Dagenais, Louis Carrier et Gilles Lemaire.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Philippe Dagenais
Secrétaire

[redacted]

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal		
	Assemblée du	**8 juillet 1996**
	Séance(s) tenue(s) le(s)	**9 juillet 1996**
	Numéro de la résolution	**CO96 01630**

Article 11.12 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le conseil est saisi du rapport suivant du comité exécutif et des autres documents y relatifs :

Le comité exécutif soumet le projet d'entente par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de reconduire le programme de supplément au loyer, relativement à 12 unités de logement aux Habitations Jacques-Viger, sises aux 965, boulevard René-Lévesque Est; cette convention prévoyant le versement par la Ville à l'office d'une subvention de 10 % du coût de ce programme et sa durée étant d'une période de cinq ans, débutant le 1er avril 1996 et se terminant le 31 mars 2001;

Vu le rapport du directeur du Service de l'habitation, le comité exécutif recommande d'approuver ce projet de convention.

Certificat du directeur du Service des finances et du contrôle : 8487

96 0021181 Montréal, le 3 juillet 1996

LL/RL/nc

Il est

Proposé par le conseiller Goyer
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

[redacted]

Vér.
Fin. 4
Hab.
Cont.
Greffe (CP)

[redacted]

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME

[redacted]

PROGRAMMATION PRE-~~1993~~ 1986 e Dossier # 885-0004J

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

PROGRAMME DE "SUPPLÉMENT AU LOYER"

ENTENTE

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée par **Monsieur Alain François**, dûment autorisé aux fins des présentes aux termes de la résolution **93-059** adoptée à une assemblée de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIÉTÉ"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal, représenté(e) par M. Antonio Requena et par M. Jocelyn Bigras dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 26 mai 1994, portant le numéro 4146 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'ORGANISME"

ET:

Corporation municipale constituée en vertu de la Charte de la Ville de Montréal, L.Q. 1959-60, c. 102 et ses modifications, ici représentée par Léon Laberge, greffier dûment autorisé aux présentes par la résolution CO94 02348 de ladite corporation en date du 28 novembre 1994 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITÉ"

[redacted]

.../2

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de son Règlement sur l'habitation, peut conclure une entente pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif où à une coopérative d'habitation;

- ATTENDU QUE l'organisme a fait une demande en ce sens;

- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution no 88-147 du 7 AVRIL 1988, de conclure une entente de supplément au loyer avec l'organisme;

- ATTENDU QUE la municipalité s'est engagée par sa résolution numéro 0094 02348 en date du 28 novembre 1994 à participer jusqu'à concurrence de 10% du supplément au loyer.

A ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. Définitions

   a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

   b) Société: La Société d'habitation du Québec.

   c) Date d'admissibilité:

      Date à partir de laquelle le supplément au loyer est versé au bénéficiaire. Cette date ne peut être antérieure à la date de mise sur remboursement du prêt ou à une date qui ne peut être antérieure de plus de trois mois à celle de la demande, selon la plus tardive des deux.

.../3

d) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

e) Loyer reconnu:

Montant que la Société reconnaît pour fin de subvention et qui correspond généralement au loyer au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer.

f) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

g) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base.

h) Contribution S.H.Q.:

La contribution de la Société est égale à 90% du supplément au loyer.

i) Contribution municipale:

La contribution municipale ne s'applique que si la municipalité participe au programme. Elle est égale habituellement à 10% du supplément au loyer.

j) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et la contribution totale. La part du locataire doit être indiqué au bail ou sur un avenant au bail.

k) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. Logements visés

La présente entente couvre 12 logements sur un nombre total de 31 logements, situés à:

965, boul. René Lévesque
(voir liste détaillée en annexe)
SLOR-0242

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de trois (3) ans , débutant le 1er avril 1993 et se terminant le 30 mars 1996.

4. Etat des logements

L'organisme doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

5. Occupation des logements

5.1 Discrimination

L'organisme s'engage à respecter [redacted] toute personne à la reconnaissan[redacted]er-cice en pleine égalité des droit[redacted]s de la personne, sans distinctio[redacted]ou

préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale "(Charte des droits et libertés de la personne, art. 54)".

5.2 Densité d'occupation

L'organisme s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément aux directives et règlements de la Société et en tenant compte de la vocation particulière de l'ensemble immobilier.

5.3 Occupation retardée

Si au cours de l'entente, l'organisme fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement, à moins que l'organisme ne rende disponible un autre logement similaire ou équivalent du même ensemble immobilier.

Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes tel que prévu à l'article 8 de la présente entente.

5.4 Les baux

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par l'organisme, être conformes à la Loi, et toute modification des clauses particulières devra être soumise à l'approbation de la Société qui pourra en refuser l'application lorsque telles clauses ne respecteront pas les normes de la Loi ou de la présente entente.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

.../6

5.5 Vacance

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, l'organisme doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. La Société continuera de verser le supplément au loyer afférent à ce logement pour une période d'un (1) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que l'organisme sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente.

5.6 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, l'organisme qui est propriétaire du ou des logements loués doit inscrire au bail la part du locataire, ainsi que la contribution totale (supplément au loyer).

5.7 Relations avec les locataires

L'organisme accorde aux locataires bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

Lorsque l'organisme sans but lucratif est propriétaire des logements, celui-ci doit attester que deux locataires de logements différents de l'un des immeubles détenus en propriété par l'organisme soient membres à part entière du Conseil d'administration après avoir été élus par l'ensemble des locataires lors d'une assemblée tenue à cette fin.

6. Vérification des revenus de la composition du ménage

L'organisme doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an, ou à chaque fois que la Société l'exigera, sur les formulaires fournis par la Société. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le

/7

bénéficiaire. Les pièces justificatives et tous documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'organisme.

7. Budget, états financiers et rapports

7.1 Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, l'organisme doit transmettre à la Société:

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par la S.H.Q.);

- Une copie des prévisions budgétaires relatives au projet;

- Une liste donnant le prix des logements, le tout accompagné d'un extrait des résolutions acceptant tels documents.

7.2 L'organisme doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés ainsi qu'un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi de l'administration financière.

7.3 L'organisme transmettra à la Société un rapport semestriel sur les formulaires prévus à cet effet, soit au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

8. Ajustement

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les organismes bénéficiant du programme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme constituant une réserve autorisée par ce programme aux fins d'aide de deuxième recours, est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement.

/8

De plus, les intérêts générés par des subventions de capital pourront être considérées comme des montants versés en trop par la Société.

9. Modification du revenu

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'organisme un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que l'organisme n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société ou à moins que la Socité ne décide de procéder aux ajustements en vertu des termes de l'article 8 ci-haut relaté.

La Société et l'organisme devront procéder aux ajustements nécessaires au plus tard dans les trois (3) mois de la production par l'organisme à la Société des états financiers de l'organisme et d'un état sur l'utilisation des subventions.

10. Défaut

Dans le cas où l'organisme fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'organisme, retirer les bénéfices du programme si l'organisme n'a pas remédié au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. Avis et procédures

Une copie de tous avis et procédures que l'organisme fera parvenir à un locataire ou que l'organisme recevra d'un locataire et qui seront hors du cours normal des affaires de l'organisme et concerneront directement l'application de la présente entente, sera expédiée à la Société dans un délai raisonnable.

.../9

12. Responsabilité financière de la Société

La seule responsabilité financière de la Société vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 90% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

12A. Responsabilité financière de la municipalité

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 10% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

13. Vérification

La société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. Nouvelle entente

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. Transfert des droits

L'organisme doit aviser la Société, dans un délai de sept (7) jours, de tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. Conservation des documents

L'organisme doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant les immeubles administrés et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 21e JOUR

DE juin 1994

L'ORGANISME

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 12e JOUR

DE décembre 1994

[redacted]

SIGNEE A QUÉBEC CE 21e JOUR

DE DÉCEMBRE 1994

LA SOCIETE

[redacted]

Directeur (QUÉBEC)
Habitation sociale

Cette entente a été adoptée par le Conseil municipal à son assemblée tenue le 28 novembre 1994 (résolution C094 02348).

[redacted]

Résolution # 4146

ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 26 mai 1994, aux bureaux de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 152, rue Notre-Dame Est, neuvième étage, à 10h00.

Selon le rapport du directeur du Module de la programmation et du supplément au loyer en date du 16 mai 1994,

Il est proposé par monsieur Arnold Moore
appuyé par monsieur Yvon Marcotte
et RÉSOLU

a) de conclure une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal reconduisant le programme de supplément au loyer privé de l'année Pré-1986 (Jacques-Viger) et par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent respectivement à payer à l'Office municipal d'habitation de Montréal 90% et 10% du supplément au loyer privé;

b) d'approuver la reconduction des ententes avec les propriétaires (614-109) concernant le programme de supplément au loyer privé - année de programme Pré-1986 pour un terme de trois (3) ans;

c) d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer les documents requis: messieurs Normand Daoust, Philippe Dagenais, Jocelyn Bigras et Antonio Requena.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Philippe Dagenais
Secrétaire

[redacted]

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal		
	Assemblée du	**28 novembre 1994**
	Séance(s) tenue(s) le(s)	**28 novembre 1994**
	Numéro de la résolution	**CO94 02347**

Article 13.8 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des autres documents y relatifs :

LE COMITÉ EXÉCUTIF soumet le projet de convention par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de réaliser un programme de supplément au loyer, relativement à 12 unités de logement aux habitations J.-Hormidas Delisle situées au 201, rue Saint-Rémi, pour une période de trois ans débutant le 1er juin 1994 et se terminant le 31 mai 1997, prévoyant le versement par la Ville à l'Office municipal d'habitation de Montréal d'une subvention de 10 % du coût de ce programme;

Vu le rapport du directeur du Service de l'habitation et du développement urbain, le Comité exécutif recommande

1.- d'approuver ce projet de convention et d'autoriser le secrétaire général ou le greffier à le signer au nom de la Ville;

2.- d'imputer comme suit au poste budgétaire 01-6416-82-20-00-9000 la dépense requise à cette fin:

1994 : 2 300 $
1995 : 4 000 $
1996 : 4 000 $
1997 : 1 700 $

Certificat de la directrice des finances: 5017

94 0180048 Montréal, le 23 novembre 1994

LL/RL/ff

Il est

Proposé par le conseiller Goyer
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

Le greffier

[redacted]

Léon Laberge

Vér.
Fin. 4
HDU
Aff. civ.
Greffe (CP)

RESIDENCE JACQUES [redacted]

PROGRAMME "SUPPLEMEN[redacted]

N/Réf.:885-06-65260-024

ENTENTE

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée par

et par André Bourgault dûment autorisés aux fins des présentes aux termes de la résolution 88-087 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal représenté par Normand Daoust et par Robert Mainville , dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 10 février 1988 , portant le numéro 2941 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

L'OFFICE

ET: La Ville de Montréal, agissant et représentée par Monsieur Maurice Brunet, Greffier de la Ville, sous l'autorité du secrétaire général

dûment autorisé aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 1er mars 1988 (88-00905) et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE, la municipalité s'est engagée par sa résolution numéro en date du à participer jusqu'à concurrence de 10% du supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de l'article 44 du Règlement sur l'habitation, peut conclure une convention pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif;

- ATTENDU QUE l'Office a fait une demande en ce sens et qu'il a dûment signé une convention avec Société municipale d'habitation de Montréal ci-après appelée "LE PROPRIETAIRE" par laquelle ce dernier

s'engage à réserver pour les fins du programme de supplément au loyer 12 logements sis au 965, bd René Levesque, Est, Montréal

- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution numéro du de conclure une convention d'administration de supplément au loyer avec l'Office.

A ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. Définitions

a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) Société: La Société d'habitation du Québec.

c) Date de disponibilité:

Date à partir de laquelle l'Office assume la responsabilité de la location des logements désignés par le propriétaire, sous réserve de la clause 4 des présentes. La date de disponibilité aux fins de première location est fixée au 1er avril 1988

d) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base

e) Loyer reconnu:

Montant que la Société reconnaît pour fin de subvention et qui correspond généralement au loyer

au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer. Le loyer reconnu ne pourra jamais excéder les loyers moyens chargés aux autres locataires pour des logements comparables d'un même projet d'habitation. L'annexe "B" des présentes en fait foi et sera renouvelée annuellement par la suite avec l'annexe "A".

f) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

g) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

h) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et le montant de supplément au loyer versé par la Société. La part du locataire doit être indiquée sur un avenant au bail.

i) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace du programme et ne pourra déléguer son mandat sans le consentement de la Société.

2.1 Logements visés

Le ou les logements faisant partie de la présente entente sont décrits à l'annexe "A" ci-jointe. La liste pourra faire l'objet de modification dans l'éventualité où les occupants d'un logement viendraient à ne plus être éligibles au supplément au loyer. Le propriétaire par entente avec l'Office pourra substituer un autre logement, s'il en est de disponible et l'annexe sera révisée en conséquence.

3. Durée

La présente entente est d'une durée de
60 mois , débutant le 1er avril 1988
et se terminant le 31 mars 1993

4. Etat des logements

L'Office doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

5. Occupation des logements

5.1 Discrimination

L'Office en tout temps s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale "(Charte des droits et libertés de la personne, art. 54)".

5.2 Densité d'occupation

L'Office s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément à la clause 11 des présentes.

5.3 Occupation retardée

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement. Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes des montants versés en trop.

5.4 Les baux

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par le propriétaire, être conformes à la Loi et acceptés par la Société quant à ses clauses particulières.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

5.5 Vacance

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, la Société continuera de verser le montant du loyer reconnu afférent à ce logement pour une période de quatre (4) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que le propriétaire sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente. Aux fins de première location, la Société versera à l'Office à compter de la date de disponibilité jusqu'à la date d'occupation des logements, le montant total du loyer reconnu, cette période ne devant pas dépasser quatre (4) mois.

5.6 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, la convention signée entre l'Office et le propriétaire doit prévoir qu'une annexe au bail montre le loyer de base et le montant du supplément au loyer.

5.7 Relations avec les locataires

Le propriétaire doit accorder aux locataires bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

6. Vérification des revenus de la composition du ménage

L'Office doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an. Les pièces justificatives et tous les documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'Office.

7. Budget, états financiers et rapports

7.1 Au plus tard le 1er janvier de chaque année, l'Office doit transmettre à la Société pour fin d'analyse, les prévisions budgétaires relatives au projet ainsi que le montant des loyers (sommaire de supplément au loyer) qui sera demandé à compter du renouvellement des baux, ceci pour fin d'approbation du loyer au bail.

Ces prévisions doivent être complétées par ensemble immobilier, les dépenses communes à tous les immeubles d'un même organisme admissible devant être réparties proportionnellement entre chaque immeuble (ex: assurances).

7.2 L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés et un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi de l'administration financière.

7.3 L'Office transmettra à la Société un rapport trimestriel sur les formulaires prévus à cet effet.

8. Ajustement

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les ensembles immobiliers bénéficiant du programmme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme disponible du montant prévu comme aide de dernier recours est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement.

9. Modification du revenu

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a le droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'Office un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période de bail à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société. Toute modification n'est valable que pour la durée de la diminution.

10. Défaut

Dans le cas où l'Office fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'Office, retirer les bénéfices du programme si l'Office n'a pas remédié au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. Avis et procédures

L'Office procédera à la sélection des locataires à partir de sa liste d'éligibilité et selon la procédure en vigueur. L'Office aura la responsabilité de désigner les catégories de clientèle visée aux fins d'attribution des logements.

12. Responsabilité financière de la Société

La seule responsabilité de la Société, sous réserve des clauses 1C et 5.5, vis-à-vis de l'Office, se limite au paiement de 90% du supplément au loyer; le versement se fait trimestriellement à l'avance.

12A Responsabilité financière de la municipalité

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'Office se limite au paiement de 10% du supplément au loyer; il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Vérification

La Société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. Nouvelle entente

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société, dans un délai de trente (30) jours, de tout transfert de droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant le programme administré aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

L'OFFICE

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Montréal CE 12e jour

DE Février 1988

LA MUNICIPALITE

[redacted]

Témoins

SIGNEE A MONTREAL CE 5e

DE avril 1988

LA SOCIETE

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Québec CE 10

DE février 1989

Résolution # 2941

ASSEMBLEE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 10 février 1988, au bureau de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 152, rue Notre-Dame est, quatrième étage, à 9:15 heures.

Selon le rapport du directeur du Service de la location en date du 8 février 1988,

Il est proposé par madame Simone Lallier
appuyé par madame Susan Moorhead
et RESOLU

a) d'approuver une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal, établissant les modalités d'un programme de supplément au loyer pour douze (12) logements situés au 965, boul. René Lévesque est, Montréal, et appartenant à la Société municipale d'habitation de Montréal, par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent à payer à l'Office municipal, respectivement 90% et 10% du supplément au loyer;

b) d'approuver une convention entre l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Société municipale d'habitation de Montréal, par laquelle l'Office municipal, dans le cadre du programme de supplément au loyer mentionné au paragraphe a) s'engage à payer à la Société municipale d'habitation de Montréal, le supplément au loyer tel que défini à ladite convention;

c) d'autoriser messieurs Normand Daoust et Robert Mainville à signer lesdites conventions pour et au nom de l'Office.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Secrétaire

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal	Assemblée du 29 février 1988 Séance (s) tenue (s) le (s) 1er mars 1988 Numéro de la résolution 88 00905

L'article 25.23 de l'ordre du jour est lu. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des documents y relatifs:

Le Comité exécutif soumet le projet d'entente ci-joint par lequel la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal conviennent de réaliser un programme de supplément au loyer pour 12 logements situés au 965, boulevard René-Lévesque Est et prévoyant le versement par la Ville à l'Office municipal d'habitation de Montréal d'une subvention de 10% du coût de ce programme;

Cette entente est faite par la période du 1er avril 1988 au 31 mars 1993;

Vu le rapport du directeur du Service des affaires corporatives, le Comité exécutif recommande d'approuver ce projet d'entente et d'autoriser le secrétaire général, ou le greffier de la Ville sous l'autorité du secrétaire général, à le signer au nom de la Ville.

HH 0043595

[redacted]

Montréal, le 24 février 1988.

RL/jp

Proposé par le conseiller Gardiner,
Appuyé par le conseiller Fainstat,

D'adopter ce rapport.

Cette motion est mise aux voix et est adoptée à l'unanimité.

Le greffier de la Ville

Maurice Brunet

Sec. gén. 1
Vér. 1
Compt. 6
D. des F. 10
Avocats 2
Greffier et doss.
OMHM 2

ANNEXE A RESIDENCE JACQUES VIGER

DATE:

La présente fait partie intégrante de l'entente relative au programme de supplément au loyer signée le entre la Société municipale d'habitation de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal. Elle s'applique pour la période du 1er avril 88 au 31 mars 1989, dès que contresignée par les deux parties.

ADRESSE DE L'IMMEUBLE: 965, bd René Levesque, Est, Montréal

Liste des logements couverts par entente	Typologie	Taux de loyer	Services inclus	Date de disponibilité
8	1 cc	435	Eau chaude	1er avril 88
4	2 cc	490	Eau chaude	1er avril 88

[redacted]

~~Société municipale~~
~~d'habitation de Montréal~~

Date

[redacted]

Date

d'habitation de Montréal

ANNEXE B RESIDENCE JACQUES VIGER

DATE:

PERIODE DU 1er avril 88 AU 31 mars 1989

Liste des logements non couverts par entente	Typologie	Services inclus
12	1 cc	Eau chaude
7	2 cc	Eau chaude

Société d'habitation et de développement de Montréal

[redacted]

~~Société municipale d'habitation de Montréal~~

22/12/88

Date

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL d'une assemblée des administrateurs de la Société d'habitation et de développement de Montréal, tenue à Montréal, le 25 mars 1988.

IL EST UNANIMEMENT RESOLU: que monsieur Robert Cohen soit autorisé à faire, exécuter et signer tous actes écrits et documents visés par le Règlement numéro 2 de la Société concernant l'exécution et la signature de documents, et à exercer tous les pouvoirs prévus par les paragraphes a), b), c) et d) dudit Règlement.

COPIE CONFORME CERTIFIEE, fait à Montréal, le

[redacted]

Présidente

REGLEMENT NO 2

EXECUTION ET SIGNATURE DE DOCUMENTS

ET

REGLEMENT D'EMPRUNT

Les membres administrateurs présents lors d'une assemblée peuvent autoriser toute personne:

a) à exécuter pour la Société, et en son nom, tout acte de prêts, d'hypothèques, de cession, de vente, d'achat d'immeubles, de bail sous seing privé ou notarié, de bail emphytéotique, de servitude active ou passive, de gage, de natissement, de fiducie ou de transport de valeurs mobilières ou immobilières, tout contrat, convention, mainlevée, avec ou sans considération, reçus ou quittances pour le paiement d'argent ou autres valeurs, et généralement tout acte, document, sous seing privé ou notarié, de quelque nature qu'ils soient requérant la signature de la Société dans le cours de ses opérations ordinaires ou dans l'exercice des charges, fonctions et mandats administratifs qu'elle peut être appelée à remplir;

b) à exécuter pour la Société, et en son nom, tout acte écrit, procuration et documents nécessaires ou utiles aux fins des opérations visées au paragraphe a) ci-dessus;

c) à signer, pour le compte de la Société et en son nom, tout acte, contrat, pièce, document ou écrit quelconque découlant de l'exercice et de l'exécution des pouvoirs ou de quelqu'un des pouvoirs délégués en vertu des dispositions ci-dessus et à y apposer au besoin le sceau de la Société;

d) la (les) signature(s) ci-devant autorisée(s) peut (peuvent) être imprimée(s), gravée(s), lithographiée (s) ou reproduite(s) par tout moyen mécanique.

COPIE CONFORME CERTIFIEE, fait à Montréal, le

[redacted]

Paule Doré
Présidente

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME

[redacted]

SOCIETE D'HABITATION DU QUEBEC

PROGRAMME "SUPPLEMENT AU LOYER"

ENTENTE

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Guy Pelletier
et par ,
dûment autorisés aux fins des présentes aux termes de la résolution 93-060 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Mtl, représenté(e) par Pierre Guertin
et par Gilles Lemaire ,
dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 23 avril 1997 , portant le numéro 4646 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'ORGANISME"

ET: La Ville de Montréal, personne morale de droit public, dont l'adresse principale est au 275, rue Notre-Dame E., Mtl, QC, H2Y 1C6, agissant et représentée par Me Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux présentes par une résolution de CO95 00212, adoptée en date du 30 janvier 1995 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

[redacted]

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de son Règlement sur l'habitation, peut conclure une entente pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif où à une coopérative d'habitation;

- ATTENDU QUE l'organisme a fait une demande en ce sens;

- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution no 620-86 du 29 octobre 1986 , de conclure une entente de supplément au loyer avec l'organisme;

- ATTENDU QUE la municipalité s'est engagée par sa résolution numéro C09702119en date du 27 octobre 1997 à participer jusqu'à concurrence de 10% du supplément au loyer.

A ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. Définitions

a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) Société: La Société d'habitation du Québec.

c) Date d'admissibilité:

Date à partir de laquelle le supplément au loyer est versé au bénéficiaire. Cette date ne peut être antérieure à la date de mise sur remboursement du prêt ou à une date qui ne peut être antérieure de plus de trois mois à celle de la demande, selon la plus tardive des deux.

.../3

d) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

e) Loyer reconnu:

Montant que la Société reconnaît pour fin de subvention et qui correspond généralement au loyer au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer.

f) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

g) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base.

h) Contribution S.H.Q.:

La contribution de la Société est égale à 90% du supplément au loyer.

i) Contribution municipale:

La contribution municipale ne s'applique que si la municipalité participe au programme. Elle est égale habituellement à 10% du supplément au loyer.

.../4

j) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et la contribution totale. La part du locataire doit être indiqué au bail ou sur un avenant au bail.

k) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. Logements visés

La présente entente couvre 4 logements sur un nombre total de 12 logements, situés à:

3535 et 3555 Jean Brillant

(Voir liste SLO-R-0242 en annexe)

3. Durée de l'entente

La présente entente est d'une durée de cinq (5) ans , débutant le 1er octobre 1997 et se terminant le 30 septembre 2002 .

4. Etat des logements

L'organisme doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

5. Occupation des logements

5.1 Discrimination

L'organisme s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou

.../5

préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale "(Charte des droits et libertés de la personne, art. 54)".

5.2 Densité d'occupation

L'organisme s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément aux directives et règlements de la Société et en tenant compte de la vocation particulière de l'ensemble immobilier.

5.3 Occupation retardée

Si au cours de l'entente, l'organisme fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement, à moins que l'organisme ne rende disponible un autre logement similaire ou équivalent du même ensemble immobilier.

Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes tel que prévu à l'article 8 de la présente entente.

5.4 Les baux

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par l'organisme, être conformes à la Loi, et toute modification des clauses particulières devra être soumise à l'approbation de la Société qui pourra en refuser l'application lorsque telles clauses ne respecteront pas les normes de la Loi ou de la présente entente.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

.../6

5.5 Vacance

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, l'organisme doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. La Société continuera de verser le supplément au loyer afférent à ce logement pour une période d'un (1) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que l'organisme sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente.

5.6 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, l'organisme qui est propriétaire du ou des logements loués doit inscrire au bail la part du locataire, ainsi que la contribution totale (supplément au loyer).

5.7 Relations avec les locataires

L'organisme accorde aux locataires bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

Lorsque l'organisme sans but lucratif est propriétaire des logements, celui-ci doit attester que deux locataires de logements différents de l'un des immeubles détenus en propriété par l'organisme soient membres à part entière du Conseil d'administration après avoir été élus par l'ensemble des locataires lors d'une assemblée tenue à cette fin.

6. Vérification des revenus de la composition du ménage

L'organisme doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an, ou à chaque fois que la Société l'exigera, sur les formulaires fournis par la Société. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le

.../7

bénéficiaire. Les pièces justificatives et tous documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'organisme.

7. Budget, états financiers et rapports

7.1 Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, l'organisme doit transmettre à la Société:

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par la S.H.Q.);

- Une copie des prévisions budgétaires relatives au projet;

- Une liste donnant le prix des logements, le tout accompagné d'un extrait des résolutions acceptant tels documents.

7.2 L'organisme doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés ainsi qu'un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi de l'administration financière.

7.3 L'organisme transmettra à la Société un rapport semestriel sur les formulaires prévus à cet effet, soit au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

8. Ajustement

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les organismes bénéficiant du programme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme constituant une réserve autorisée par ce programme aux fins d'aide de deuxième recours, est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement.

.../8

De plus, les intérêts générés par des subventions de capital pourront être considérées comme des montants versés en trop par la Société.

9. Modification du revenu

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'organisme un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que l'organisme n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société ou à moins que la Socité ne décide de procéder aux ajustements en vertu des termes de l'article 8 ci-haut relaté.

La Société et l'organisme devront procéder aux ajustements nécessaires au plus tard dans les trois (3) mois de la production par l'organisme à la Société des états financiers de l'organisme et d'un état sur l'utilisation des subventions.

10. Défaut

Dans le cas où l'organisme fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'organisme, retirer les bénéfices du programme si l'organisme n'a pas remédié au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. Avis et procédures

Une copie de tous avis et procédures que l'organisme fera parvenir à un locataire ou que l'organisme recevra d'un locataire et qui seront hors du cours normal des affaires de l'organisme et concerneront directement l'application de la présente entente, sera expédiée à la Société dans un délai raisonnable.

.../9

12. Responsabilité financière de la Société

La seule responsabilité financière de la Société vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 90% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

12A. Responsabilité financière de la municipalité

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 10% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

13. Vérification

La société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. Nouvelle entente

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. Transfert des droits

L'organisme doit aviser la Société, dans un délai de sept (7) jours, de tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. Conservation des documents

L'organisme doit conserver tous les documents, fiches, régistres et comptes concernant les immeubles administrés et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../10

SIGNEE A Montreal CE 9e JOUR

DE Juin 1997.

[redacted]

SIGNEE A MONTREAL CE 10e JOUR

DE NOVEMBRE 19 97

LA MUNICIPALITE

[redacted]

Témoins

Me Léon Laberge, greffier

SIGNEE A Montreal CE 25 JOUR

DE novembre 1997

LA SOCIETE

[redacted]

Cette convention a été approuvée par le conseil municipal de la Ville de Montréal, à sa séance tenue le 28 octobre1997, résolution no CO97 02119.

[redacted]

Résolution # 4646

ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le le 23 avril 1997, aux bureaux de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 415, rue Saint-Antoine Ouest, quatrième étage, à 9 h 30.

Selon le rapport du directeur du Service de la location et de la perception en date du 16 avril 1997,

Il est proposé par madame Monique Verschelden
appuyé par monsieur Jean-Guy Rousseau
et RÉSOLU

a) de conclure une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal reconduisant le programme de supplément au loyer (OSBL) Pré-86 (885-004-F) et par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent respectivement à payer à l'Office municipal d'habitation de Montréal 90% et 10% du supplément au loyer (OSBL);

b) d'approuver la reconduction des ententes 612 (Jean-Brillant) avec les propriétaires concernant le programme de supplément au loyer (OSBL) programmation Pré-86 (885-004-F), pour un terme de 5 ans (30 septembre 2002);

c) d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer les documents requis: messieurs Normand Daoust, Robert Mackrous, Pierre Guertin et Gilles Lemaire.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Robert Mackrous
Secrétaire

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal

Assemblée du	**30 janvier 1995**
Séance(s) tenue(s) le(s)	**31 janvier 1995**
Numéro de la résolution	**CO95 00212**

Article 18.1 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des autres documents y relatifs :

LE COMITÉ EXÉCUTIF recommande, conformément au rapport du greffier et directeur du Service du greffe,

1.- d'autoriser le greffier à signer, au nom de la Ville, les contrats, actes ou documents qui ont été approuvés par le Conseil municipal;

2.- d'abroger la résolution 87 02819 du conseil en date du 14 avril 1987.

95 0007571 Montréal, le 18 janvier 1995

HD/JM/nd

Il est

Proposé par le conseiller Goyer
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

Le greffier,

[redacted]

Léon Laberge

Vér.
Fin. 4
Greffe
BAS (2)
Cont.
Notaires

COPIE CERTIFIÉE

[redacted]

GREFFIER DE LA VILLE

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du conseil municipal

Ville de Montréal		
	Assemblée du	27 octobre 1997
	Séance(s) tenue(s) le(s)	28 octobre 1997
	Numéro de la résolution	CO97 02119

Article 11.9 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le conseil est saisi du rapport suivant du comité exécutif et des autres documents y relatifs :

Le comité exécutif recommande, conformément au rapport du directeur du Service de l'habitation,

1.- d'approuver le projet de convention par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de participer à un programme de supplément au loyer (organisme sans but lucratif), relativement à 4 unités de logements, situées aux 3535 et 3555, rue Jean-Brillant (entente 612); cette convention prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de 10% du coût de ce programme, et sa durée étant d'une période de cinq ans, débutant le 1er octobre 1997 et se terminant le 30 septembre 2002;

2.- d'imputer la dépense approximative de 1 554 $ requise à cette fin au poste budgétaire 001-3-822000-641601-9000.

Certificat du directeur des finances : 0559

S97644009

Montréal, le 24 septembre 1997

LL/RL/nc

Il est

Proposé par la conseillère St-Martin
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

Vér.
Fin. 4
Hab.
Cont.
Greffe (CP)

[redacted]

PROGRAMME "SUPPLEMENT AU LOYER"

RESIDENCE JEAN BRILLANT

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME
22 JAN 1987

[redacted]

ENTENTE

ENTRE: La Société d'habitation du [redacted] corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée [redacted] termes de la résolution 87-16 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

(87 00644)

"LA SOCIETE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal représenté par Normand Daoust et par Robert Mainville, dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 18 septembre 1986, portant le numéro 2709 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

L'OFFICE

ET: La Ville de Montréal, agissant et représentée par Son Honneur le Maire Jean Doré et par le greffier de la Ville Maurice Brunet,

dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 26 janvier 1987 et ci-après appelée:

(87 00644)

"LA MUNICIPALITE"

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE, la municipalité s'est engagée par sa résolution numéro 87-00644 en date du 26 janvier 1987 à participer jusqu'à concurrence de 10% du supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de l'article 41 du Règlement sur l'habitation, peut conclure une convention pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif;

- ATTENDU QUE l'Office a fait une demande en ce sens et qu'il a dûment signé une convention avec la Société de développement de Montréal ci-après appelée "LE PROPRIETAIRE" par laquelle ce dernier

s'engage à réserver pour les fins du programme de supplément au loyer 4 logements sis au 3535/55 rue Jean Brillant.

- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution numéro 620 - 86 du 29 novembre 1986 de conclure une convention d'administration de supplément au loyer avec l'Office.

A ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. Définitions

a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) Société: La Société d'habitation du Québec.

c) Date de disponibilité:

Date à partir de laquelle l'Office assume la responsabilité de la location des logements désignés par le propriétaire, sous réserve de la clause 4 des présentes. La date de disponibilité aux fins de première location est fixée au 1er octobre 1987.

d) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base

e) Loyer reconnu:

Montant que la Société reconnaît pour fin de subvention et qui correspond généralement au loyer

au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer. Le loyer reconnu ne pourra jamais excéder les loyers moyens chargés aux autres locataires pour des logements comparables d'un même projet d'habitation. L'annexe "B" des présentes en fait foi et sera renouvelée annuellement par la suite avec l'annexe "A".

f) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

g) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

h) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et le montant de supplément au loyer versé par la Société. La part du locataire doit être indiquée sur un avenant au bail.

i) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace du programme et ne pourra déléguer son mandat sans le consentement de la Société.

2.1 Logements visés

Le ou les logements faisant partie de la présente entente sont décrits à l'annexe "A" ci-jointe. La liste pourra faire l'objet de modification dans l'éventualité où les occupants d'un logement viendraient à ne plus être éligibles au supplément au loyer. Le propriétaire par entente avec l'Office pourra substituer un autre logement, s'il en est de disponible et l'annexe sera révisée en conséquence.

3. Durée

La présente entente est d'une durée de 60 mois, débutant le 1er octobre 1987 et se terminant le 30 septembre 1992.

4. Etat des logements

L'Office doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

5. Occupation des logements

5.1 Discrimination

L'Office en tout temps s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale "(Charte des droits et libertés de la personne, art. 54)".

5.2 Densité d'occupation

L'Office s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément à la clause 11 des présentes.

5.3 Occupation retardée

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement. Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes des montants versés en trop.

5.4 Les baux

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par le propriétaire, être conformes à la Loi et acceptés par la Société quant à ses clauses particulières.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

5.5 Vacance

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, la Société continuera de verser le montant du loyer reconnu afférent à ce logement pour une période de quatre (4) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que le propriétaire sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente. Aux fins de première location, la Société versera à l'Office à compter de la date de disponibilité jusqu'à la date d'occupation des logements, le montant total du loyer reconnu, cette période ne devant pas dépasser quatre (4) mois.

5.6 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, la convention signée entre l'Office et le propriétaire doit prévoir qu'une annexe au bail montre le loyer de base et le montant du supplément au loyer.

5.7 Relations avec les locataires

Le propriétaire doit accorder aux locataires bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

6. Vérification des revenus de la composition du ménage

L'Office doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an. Les pièces justificatives et tous les documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'Office.

7. Budget, états financiers et rapports

7.1 Au plus tard le 1er janvier de chaque année, l'Office doit transmettre à la Société pour fin d'analyse, les prévisions budgétaires relatives au projet ainsi que le montant des loyers (sommaire de supplément au loyer) qui sera demandé à compter du renouvellement des baux, ceci pour fin d'approbation du loyer au bail.

Ces prévisions doivent être complétées par ensemble immobilier, les dépenses communes à tous les immeubles d'un même organisme admissible devant être réparties proportionnellement entre chaque immeuble (ex: assurances).

7.2 L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés et/ou un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi de l'administration financière.

7.3 L'Office transmettra à la Société un rapport trimestriel sur les formulaires prévus à cet effet.

8. Ajustement

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les ensembles immobiliers bénéficiant du programmme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme disponible du montant prévu comme aide de dernier recours est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement.

9. Modification du revenu

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a le droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'Office un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période de bail à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société. Toute modification n'est valable que pour la durée de la diminution.

10. Défaut

Dans le cas où l'Office fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'Office, retirer les bénéfices du programme si l'Office n'a pas remédié au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. Avis et procédures

L'Office procédera à la sélection des locataires à partir de sa liste d'éligibilité et selon la procédure en vigueur. L'Office aura la responsabilité de désigner les catégories de clientèle visée aux fins d'attribution des logements.

12. Responsabilité financière de la Société

La seule responsabilité de la Société, sous réserve des clauses 1C et 5.5, vis-à-vis de l'Office, se limite au paiement de 90% du supplément au loyer; le versement se fait trimestriellement à l'avance.

12A Responsabilité financière de la municipalité

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'Office se limite au paiement de 10% du supplément au loyer; il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Vérification

La Société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. Nouvelle entente

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société, dans un délai de trente (30) jours, de tout transfert de droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant le programme administré aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 21

DE Avril 19 88.

[redacted]

Témoins GREFFIER

SIGNEE A Montréal CE 18e jour

DE février 19 87

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Québec CE 12ème Jour

DE Mai 1988

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal

Assemblée du 26 janvier 1987
Séance (s) tenue (s) le (s) 26 janvier 1987

Numéro de la résolution 87 00644

L'article 17.12 de l'ordre du jour est lu. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des documents y relatifs:

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec désire réaliser un programme de supplément au loyer dans la Ville de Montréal;

ATTENDU que la Ville de Montréal doit s'engager à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation du programme de supplément au loyer de la Société et ce, en vertu de l'article 47-b du règlement sur l'habitation;

ATTENDU que l'Office municipal d'habitation de Montréal accepte d'administer ce programme pour le compte de la Société et demande, à cet effet, que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et par la Ville pour défrayer les déficits d'exploitation de ce programme;

ATTENDU qu'en vertu de l'article 44 de son règlement sur l'habitation concernant le supplément au loyer, la Société et tout organisme qui administre un programme de supplément au loyer, réalisé en vertu de la Loi de la Société, doivent conclure une convention de gestion partielle ou totale dudit programme;

Le COMITÉ EXÉCUTIF recommande, conformément au rapport du directeur général de l'Office municipal d'habitation de Montréal et de l'avocat en chef de la Ville:

a) d'approuver le projet d'entente ci-joint par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal, conviennent de réaliser un programme de supplément au loyer pour 4 logements situés sur la rue Jean Brillant, prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de 10% du coût de ce programme, pour une période de 5 ans, renouvelable au gré des parties;

b) d'autoriser le maire et le greffier à signer pour et au nom de la Ville ledit projet d'entente.

[redacted]

[redacted]

Président

Montréal, le 15 janvier 1987

GT/mjv/LL

Proposé par le conseiller Gardiner,
Appuyé par le conseiller Fainstat,

D'adopter ce rapport.

Cette motion est mise aux voix et est adoptée à l'unanimité.

[redacted]

Sec. gén. 1
Vér. 1
Compt. 6
D. des F. 1
Contrôleur 2
Revenu 4
Greffier & doss.
O.M.H.M. 2

ASSEMBLEE DES ADMINISTRATEURS

Procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 18 septembre 1986, au bureau de l'Office, 152, rue Notre-Dame Est, quatrième étage, à 9:15 heures.

Selon le rapport du directeur du Service de la location en date du 16 septembre 1986,

Il est proposé par monsieur Serge Carreau
appuyé par monsieur René Landreville
et RESOLU

a) d'approuver une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal, établissant les modalités d'un programme de supplément au loyer pour quatre (4) logements situés dans la Résidence Jean-Brillant, rue Jean-Brillant, Montréal, et appartement à la Société de développement de Montréal, par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent à payer à l'Office municipal, respectivement 90% et 10% du supplément au loyer.

b) d'approuver une convention entre l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Société de développement de Montréal, par laquelle l'Office municipal, dans le cadre du programme de supplément au loyer mentionné au paragraphe a) s'engage à payer à la Société de développement de Montréal, le supplément au loyer tel que défini à ladite convention.

c) d'autoriser messieurs Normand Daoust et Robert Mainville à signer ladite convention pour et au nom de l'Office.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Pierre Verschelden
Secrétaire

ANNEXE A

DATE:

La présente fait partie intégrante de l'entente relative au programme de supplément au loyer signée le entre la Société de développement de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal. Elle s'applique pour la période du 1er octobre 1987 au 30 septembre 1988, dès que contresignée par les deux parties.

ADRESSE DE L'IMMEUBLE: 3535 / 3555, rue Jean Brillant

Liste des logements couverts par entente	Typologie	Taux de loyer	Services inclus	Date de disponibilité
2	1 c.c.	375,00	taxe d'eau	
2	2 c.c.	425,00		
Exclus: eau chaude,	électricité et	chauffage		

[redacted] de Montréal

22 mars 1988
Date

[redacted]
d'habitation de Montréal

21 avril 1988.
Date

ANNEXE B

DATE:

PERIODE DU 1er octobre 1987 AU 30 septembre 1988

Liste des logements non couverts par entente	Typologie	Services inclus
4	1 c.c.	taxe d'eau
4	2 c.c.	
Exclus: eau chaude électricité chauffage		

[redacted]

Société de développement de Montréal

22 mars 1988

Date

Société d'habitation du Québec

Dossier
O.M.H. Montréal
Projet Jean Brillant

Québec, le 3 novembre 1986

Monsieur Robert Mainville
Directeur du Service de la location
Office municipal d'habitation
de Montréal
152, rue Notre-Dame est, 2e étage
Montréal, (Québec)
H2Y 3R4

OBJET: Programme de Supplément au loyer
Résidences Monklands et Jean Brillant

Monsieur,

Suite à votre demande, la Société, par sa résolution 549-86 du 24 septembre 1986 modifiée par sa résolution 620-86 du 29 novembre 1986, accepte de signer avec votre organisme une convention en vue de vous permettre, dans le cadre du programme de supplément au loyer, d'utiliser quatre (4) logements de la Résidence Jean Brillant (SODEMONT) pour y loger des personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique.

La Société accepte également, par sa résolution 550-86 du 24 septembre 1986, de signer avec votre organisme une convention en vue de vous permettre, dans le cadre du programme de supplément au loyer, d'utiliser dix (10) logements additionnels de la Résidence Monklands (SODEMONT) pour y loyer des personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique. Cette résolution porte à 25 le nombre de logements visés.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes meilleurs sentiments.

[redacted]

Claude Ally
responsable administratif

CA/cgd

Programme de Supplément
au loyer

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL D'UNE ASSEMBLÉE DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Résolution numéro 620-86
Assemblée du 29 octobre 1986

Office municipal d'habitation de Montréal - Programme de supplément au loyer - SODÉMONT (Résidence Jean Brillant) -

ATTENDU qu'en vertu de l'article 43 du Règlement sur l'habitation, la Société peut conclure avec un propriétaire de logement locatif une entente prévoyant le versement de supplément au loyer à des personnes et familles à faible revenu pour leur permettre l'occupation d'un logement qui rencontre les normes prévues à la section 5 de l'annexe du Règlement sur la rénovation urbaine qui correspond à leur besoins;

ATTENDU qu'en vertu de l'article 44 du même règlement, la Société peut confier à un office municipal d'habitation la gestion partielle ou totale d'un programme de supplément au loyer;

ATTENDU que l'Office municipal d'habitation de Montréal a demandé à la Société l'autorisation de signer une convention avec la Société de développement de Montréal (SODÉMONT) en vue de loger dans un immeuble de 12 logements appartenant à la Société de développement de Montréal, 4 personnes handicapées;

VU les pièces au dossier;

VU les recommandations de la Direction générale de la gestion des programmes;

IL EST RÉSOLU ce qui suit:

1.- de signer avec l'Office municipal d'habitation de Montréal et la ville de Montréal une convention en vertu de l'article 44 du Règlement sur l'habitation en vue de permettre audit office d'utiliser dans le cadre du programme de supplément au loyer 4 logements appartenants à la Société de développement de Montréal (SODÉMONT) pour y loger des personnes handicapées à faible revenu ou à revenu modique (Résidence Jean Brillant);

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL D'UNE ASSEMBLÉE DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

2.- La Société accepte de verser à cet organisme les subventions prévues au programme de supplément au loyer conformément à l'entente à intervenir.

3.- La Société rescinde sa résolution 549-86 du 24 septembre 1986.

Certifié copie conforme

Date

Me Jean-Luc Lesage, Secrétaire

Distribution

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL D'UNE ASSEMBLÉE DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Résolution numéro 549-86
Assemblée du 24 septembre 1986

Office municipal d'habitation de Montréal - Programme de supplément au loyer - (La Société de développement de Montréal (SODEMONT) - Résidence Jean Brillant) -

ATTENDU que l'Office municipal d'habitation de Montréal a demandé à la Société de conclure une convention avec la Société de développement de Montréal (SODEMONT) dans le cadre de son programme de supplément au loyer afin de permettre à l'Office de réserver dans un immeuble (Résidence Jean Brillant) appartenant à cette société 3 logements pour familles à faible revenu ou à revenu modique inscrites à ses listes d'attente;

ATTENDU qu'en vertu de l'article 43 du Règlement de l'habitation, la Société peut conclure avec un propriétaire de logement locatif une entente prévoyant le versement de supplément au loyer à des personnes et familles à faible revenu pour leur permettre l'occupation d'un logement qui rencontre les normes prévues à la section 5 de l'annexe du Règlement sur la rénovation urbaine qui correspond à leurs besoins;

ATTENDU qu'en vertu de l'article 44 du même règlement la Société peut confier à un office municipal d'habitation la gestion partielle ou totale d'un programme de supplément au loyer;

IL EST RESOLU ce qui suit:

La Société accepte de signer avec l'Office municipal d'habitation de Montréal et la ville de Montréal une convention en vertu de l'article 44 du Règlement sur l'habitation en vue de permettre audit office d'utiliser dans le cadre du programme de supplément au loyer 3 logements de la Société de développement de Montréal (SODEMONT) pour y loger des familles à faible revenu ou à revenu modique (Résidence Jean Brillant).

Cette entente sera pour une période de 5 ans à compter du 1er janvier 1987.

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL D'UNE ASSEMBLÉE DE LA
SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

549-86, page 2

NOM DU BENEFICIAIRE: Office municipal d'habitation de Montréal
152 est, Notre-Dame, 4e étage
Montréal (Québec)
H2Y 3P6

1986 OCT. 2 0
Date

Certifié copie conforme

Me Jean-Luc Lesage, Secrétaire

Distribution

885-0013

885-06-66260-022

PROGRAMME "SUPPLEMENT AU [redacted]ER"

RESIDENCE JEAN-MARIE CHABOT

APP[redacted]
QUANT [redacted]
ET [redacted]

ENTENTE

ENTRE: La Société d'habitatio[redacted] corporation constituée [redacted] sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée pa[redacted] et dû[redacted] aux termes de la résolution 87-16 du 27 janvier 1987 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal représenté par Normand Daoust et par Robert Mainville, dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 22 octobre 1987, portant le numéro 2872 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

L'OFFICE

ET: La Ville de Montréal, agissant et représentée par Me Maurice Brunet, Greffier de la Ville,

et par

dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 1er décembre 1987, portant le numéro 87-07161 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE, la municipalité s'est engagée par sa résolution numéro 87-07161 en date du 1er décembre 1987 à participer jusqu'à concurrence de 10% du supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de l'article 44 du Règlement sur l'habitation, peut conclure une convention pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif;

- ATTENDU QUE l'Office a fait une demande en ce sens et qu'il a dûment signé une convention
avec
ci-après appelée "LE PROPRIETAIRE" par laquelle ce dernier

s'engage à réserver pour les fins du programme de supplément au loyer 12 logements sis au 5035, Chemin de la Côte St-Paul, Montréal.

- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution numéro 87-510 du 9 Décembre 1987 de conclure une convention d'administration de supplément au loyer avec l'Office.

À ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. Définitions

a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) Société: La Société d'habitation du Québec.

c) Date de disponibilité:

Date à partir de laquelle l'Office assume la responsabilité de la location des logements désignés par le propriétaire, sous réserve de la clause 4 des présentes. La date de disponibilité aux fins de première location est fixée au 1er décembre 1987

d) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base

e) Loyer reconnu:

Montant que la Société reconnaît pour fin de subvention et qui correspond généralement au loyer

au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer. Le loyer reconnu ne pourra jamais excéder les loyers moyens chargés aux autres locataires pour des logements comparables d'un même projet d'habitation. L'annexe "B" des présentes en fait foi et sera renouvelée annuellement par la suite avec l'annexe "A".

f) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

g) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

h) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et le montant de supplément au loyer versé par la Société. La part du locataire doit être indiquée sur un avenant au bail.

i) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace du programme et ne pourra déléguer son mandat sans le consentement de la Société.

2.1 Logements visés

Le ou les logements faisant partie de la présente entente sont décrits à l'annexe "A" ci-jointe. La liste pourra faire l'objet de modification dans l'éventualité où les occupants d'un logement viendraient à ne plus être éligibles au supplément au loyer. Le propriétaire par entente avec l'Office pourra substituer un autre logement, s'il en est de disponible et l'annexe sera révisée en conséquence.

3. Durée

La présente entente est d'une durée de 60 mois , débutant le 1er décembre 1987 et se terminant le 30 novembre 1992

4. Etat des logements

L'Office doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

5. Occupation des logements

5.1 Discrimination

L'Office en tout temps s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale "(Charte des droits et libertés de la personne, art. 54)".

5.2 Densité d'occupation

L'Office s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément à la clause 11 des présentes.

5.3 Occupation retardée

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement. Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes des montants versés en trop.

5.4 Les baux

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par le propriétaire, être conformes à la Loi et acceptés par la Société quant à ses clauses particulières.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

5.5 Vacance

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, la Société continuera de verser le montant du loyer reconnu afférent à ce logement pour une période de quatre (4) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que le propriétaire sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente. Aux fins de première location, la Société versera à l'Office à compter de la date de disponibilité jusqu'à la date d'occupation des logements, le montant total du loyer reconnu, cette période ne devant pas dépasser quatre (4) mois.

5.6 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, la convention signée entre l'Office et le propriétaire doit prévoir qu'une annexe au bail montre le loyer de base et le montant du supplément au loyer.

5.7 Relations avec les locataires

Le propriétaire doit accorder aux locataires bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

6. Vérification des revenus de la composition du ménage

L'Office doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an. Les pièces justificatives et tous les documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'Office.

7. Budget, états financiers et rapports

7.1 Au plus tard le 1er janvier de chaque année, l'Office doit transmettre à la Société pour fin d'analyse, les prévisions budgétaires relatives au projet ainsi que le montant des loyers (sommaire de supplément au loyer) qui sera demandé à compter du renouvellement des baux, ceci pour fin d'approbation du loyer au bail.

Ces prévisions doivent être complétées par ensemble immobilier, les dépenses communes à tous les immeubles d'un même organisme admissible devant être réparties proportionnellement entre chaque immeuble (ex: assurances).

7.2 L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés et un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi de l'administration financière.

7.3 L'Office transmettra à la Société un rapport trimestriel sur les formulaires prévus à cet effet.

8. Ajustement

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les ensembles immobiliers bénéficiant du programmme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme disponible du montant prévu comme aide de dernier recours est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement.

9. Modification du revenu

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a le droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'Office un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période de bail à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société. Toute modification n'est valable que pour la durée de la diminution.

10. Défaut

Dans le cas où l'Office fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'Office, retirer les bénéfices du programme si l'Office n'a pas remédié au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. Avis et procédures

L'Office procédera à la sélection des locataires à partir de sa liste d'éligibilité et selon la procédure en vigueur. L'Office aura la responsabilité de désigner les catégories de clientèle visée aux fins d'attribution des logements.

12. Responsabilité financière de la Société

La seule responsabilité de la Société, sous réserve des clauses 1C et 5.5, vis-à-vis de l'Office, se limite au paiement de 90% du supplément au loyer; le versement se fait trimestriellement à l'avance.

12A Responsabilité financière de la municipalité

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'Office se limite au paiement de 10% du supplément au loyer; il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Vérification

La Société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. Nouvelle entente

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société, dans un délai de trente (30) jours, de tout transfert de droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant le programme administré aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

L'OFFICE

[redacted]

SIGNÉE À Montréal CE 16e jour

DE Novembre 19 87

LA MUNICIPALITE

[redacted]

SIGNEE A Montréal CE 20e jour

DE janvier 1988

LA SOCIETE

[redacted]

SIGNEE A Québec CE 26ième Jour

DE Janvier 1988

Résolution # 2872

ASSEMBLEE DES ADMINISTRATEURS

Procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 22 octobre 1987, au bureau de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 152, rue Notre-Dame est, quatrième étage, à 9:15 heures.

Selon le rapport du directeur du Service de la location en date du 15 octobre 1987,

Il est proposé par madame Jacqueline Duchesne
appuyé par madame Simone Lallier
et RESOLU

a) d'approuver une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal, établissant les modalités d'un programme de supplément au loyer pour douze (12) logements situés au 5035 Chemin de la Côte Saint-Paul à Montréal, et appartenant à la Société municipale d'habitation de Montréal, par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent à payer à l'Office municipal, respectivement 90% et 10% du supplément au loyer;

b) d'approuver une convention entre l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Société municipale d'habitation de Montréal, par laquelle l'Office municipal, dans le cadre du programme de supplément au loyer mentionné au paragraphe a) s'engage à payer à la Société municipale d'habitation de Montréal, le supplément au loyer tel que défini à ladite convention;

c) d'autoriser messieurs Normand Daoust et Robert Mainville à signer lesdites conventions pour et au nom de l'Office.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Pierre Verschelden
Secrétaire

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal

Assemblée du 30 novembre 1987
Séance (s) tenue (s) le (s) 1 décembre 1987

Numéro de la résolution 87 07161

Proposé par le conseiller Gardiner,
Appuyé par la conseillère Bordeleau,

De réunir, pour fins d'étude et d'adoption, les rapports du Comité exécutif relatifs aux articles 17.1 à 17.6, 17.8, 17.10, 17.12 à 17.14 de l'ordre du jour.

Cette motion est mise aux voix et est adoptée à l'unanimité.

Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif, faisant l'objet de l'article 17.5 de l'ordre du jour, et des documents y relatifs:

Le Comité exécutif soumet le projet d'entente ci-joint par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de réaliser un programme de supplément au loyer pour 12 logements situés au 5035, chemin de la Côte Saint-Paul (Résidence Jean-Marie Chabot) prévoyant le versement par la Ville à l'Office municipal d'habitation de Montréal, d'une subvention de 10% du coût de ce programme;

Cette entente est faite pour la période du 1er décembre 1987 au 30 novembre 1992;

Vu le rapport du directeur du Service des affaires corporatives, le Comité exécutif recommande d'approuver ce projet d'entente et d'autoriser le secrétaire général, ou le greffier de la Ville sous l'autorité du secrétaire général, à le signer au nom de la Ville.

HG 0714429

[redacted]

Greffier de la Ville — Président

Montréal, le 11 novembre 1987.

RL/jp

Proposé par le conseiller Gardiner,
Appuyé par la conseillère Bordeleau,

D'adopter ce rapport.

Un débat s'engage et cette motion est mise aux voix et est adoptée à l'unanimité.

[redacted]

Sec. gén. 1
Vér. 1
Compt. 6
D. des F. 10
OMHM

Aff. corp. 2
Avocats 2
Greffier & doss.

ANNEXE A

DATE:

La présente fait partie intégrante de l'entente relative au programme de supplément au loyer signée le entre la Société municipale d'habitation de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal. Elle s'applique pour la période du 1er décembre 1987 au 30 novembre 1988, dès que contresignée par les deux parties.

ADRESSE DE L'IMMEUBLE: 5035, chemin de la Côte Saint-Paul, Montréal

Liste des logements couverts par entente	Typologie	Taux de loyer	Services inclus	Date de disponibilité
12	1 cc	395	eau chaude	1 décembre 1987
[redacted]				
Exclus: électricité et chauffage				

art. 53, 54

[redacted]
d'habitation de Montréal

10 février 1988
Date

[redacted]
d'habitation de Montréal

16 novembre 1987
Date

ANNEXE B

DATE:

PERIODE DU 1 décembre 1987 AU 30 novembre 1988

Liste des logements non couverts par entente	Typologie	Services inclus
36	1 cc	eau chaude
20	2 cc	eau chaude

[redacted]

Société municipale d'habitation
de Montréal

10 février 1988

Date

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL D'UNE ASSEMBLÉE
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

[redacted]

Résolution numéro 87-510
Assemblée du 9 décembre 1987

Office municipal d'habitation de Montréal
Programme de supplément au loyer -
Résidence Jean-Marie-Chabot -
Dossier numéro 885-06-65260-022

dt. 752

885-0013

Après examen d'un mémoire de la Direction générale de la gestion des programmes daté du 30 novembre 1987 concernant la signature avec l'office municipal d'habitation de Montréal d'une entente dans le cadre du Programme de supplément au loyer en vue de permettre à l'Office de louer pour ses besoins un certain nombre de logements dans un ensemble d'habitation appartenant à la Société municipale d'habitation de Montréal, la Société, tenant compte que l'attribution des logements se fera conformément aux normes de l'Office municipal d'habitation de Montréal et de ses engagements antérieurs, accepte de conclure avec l'Office municipal d'habitation de Montréal et la ville de Montréal une entente portant sur l'administration du Programme de supplément au loyer à l'égard de l'immeuble suivant:

La Résidence Jean-Marie-Chabot
535, chemin de la Côte St-Paul
12 logements

Cette convention prévoira le paiement par la Société de 90% de différence entre le loyer négocié avec la Société municipale d'habitation et le loyer calculé en fonction du Règlement sur la location de logements à loyer modique, la ville de Montréal assumant l'autre 10%.

Les frais encourus par l'Office municipal d'habitation de Montréal à l'égard des logements faisant l'objet de l'entente seront inclus dans son budget régulier, sans faire l'objet d'une entente particulière.

1987 DEC 23
Date

Certifié copie conforme

Me Jean-Luc Lesage, Secrétaire

885-06-65260-017

[redacted]

PROGRAMME "SUPPLEMENT AU [redacted]

Résidence Monkland

ENTENTE

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Paul Angers

et par Claude Ally
dûment autorisés aux fins des présentes aux termes de la résolution 785-84 du 18 décembre 1984 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal représenté par Normand Daoust et par Robert Mainville , dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 19 décembre 1985 -, portant le numéro 2592 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

L'OFFICE

ET: La Ville de Montréal, agissant et représentée par monsieur Jean Drapeau, maire

et par

monsieur Maurice Brunet, greffier
dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du
6 mai 1986 et
ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE, la municipalité s'est engagée par sa résolution numéro 86-06579 en date du 6 mai 1986 à participer jusqu'à concurrence de 10% du supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de l'article 41 du Règlement sur l'habitation, peut conclure une convention pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif;

- ATTENDU QUE l'Office a fait une demande en ce sens et qu'il a dûment signé une convention
avec la Société de développement de Montréal
ci-après appelée "LE PROPRIETAIRE" par laquelle ce dernier

s'engage à réserver pour les fins du programme de supplément au loyer quinze (15) logements sis au 4400, rue West Hill, Montréal.

- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution numéro 232-86 du 1er mai 1986 de conclure une convention d'administration de supplément au loyer avec l'Office.

A ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. Définitions

a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) Société: La Société d'habitation du Québec.

c) Date de disponibilité:

Date à partir de laquelle l'Office assume la responsabilité de la location des logements désignés par le propriétaire, sous réserve de la clause 4 des présentes. La date de disponibilité aux fins de première location est fixée au 1er juillet 1986

d) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base

e) Loyer reconnu:

[redacted]

Montant que la Société reconnaît pour fin de subvention et qui correspond généralement au loyer

au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer. Le loyer reconnu ne pourra jamais excéder les loyers moyens chargés aux autres locataires pour des logements comparables d'un même projet d'habitation. L'annexe "B" des présentes en fait foi et sera renouvelée annuellement par la suite avec l'annexe "A".

f) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

g) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

h) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et le montant de supplément au loyer versé par la Société. La part du locataire doit être indiquée sur un avenant au bail.

i) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace du programme et ne pourra déléguer son mandat sans le consentement de la Société.

2.1 Logements visés

Le ou les logements faisant partie de la présente entente sont décrits à l'annexe "A" ci-jointe. La liste pourra faire l'objet de modification dans l'éventualité où les occupants d'un logement viendraient à ne plus être éligibles au supplément au loyer. Le propriétaire par entente avec l'Office pourra substituer un autre logement, s'il en est de disponible et l'annexe sera révisée en conséquence.

3. Durée

La présente entente est d'une durée de soixante (60) mois - - - - - - - - - - -, débutant le 1er juillet 1986 - - - - - - - - et se terminant le 30 juin 1991.

4. Etat des logements

L'Office doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

5. Occupation des logements

5.1 Discrimination

L'Office en tout temps s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale "(Charte des droits et libertés de la personne, art. 54)".

5.2 Densité d'occupation

L'Office s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément à la clause 11 des présentes.

5.3 Occupation retardée

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement. Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes des montants versés en trop.

5.4 Les baux

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par le propriétaire, être conformes à la Loi et acceptés par la Société quant à ses clauses particulières.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

5.5 Vacance

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, la Société continuera de verser le montant du loyer reconnu afférent à ce logement pour une période de quatre (4) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que le propriétaire sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente. Aux fins de première location, la Société versera à l'Office à compter de la date de disponibilité jusqu'à la date d'occupation des logements, le montant total du loyer reconnu, cette période ne devant pas dépasser quatre (4) mois.

5.6 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, la convention signée entre l'Office et le propriétaire doit prévoir qu'une annexe au bail montre le loyer de base et le montant du supplément au loyer.

5.7 Relations avec les locataires

Le propriétaire doit accorder aux locataires bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

6. Vérification des revenus de la composition du ménage

L'Office doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an. Les pièces justificatives et tous les documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'Office.

7. Budget, états financiers et rapports

7.1 Au plus tard le 1er janvier de chaque année, l'Office doit transmettre à la Société pour fin d'analyse, les prévisions budgétaires relatives au projet ainsi que le montant des loyers (sommaire de supplément au loyer) qui sera demandé à compter du renouvellement des baux, ceci pour fin d'approbation du loyer au bail.

Ces prévisions doivent être complétées par ensemble immobilier, les dépenses communes à tous les immeubles d'un même organisme admissible devant être réparties proportionnellement entre chaque immeuble (ex: assurances).

7.2 L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés et/ou un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi de l'administration financière.

7.3 L'Office transmettra à la Société un rapport trimestriel sur les formulaires prévus à cet effet.

8. Ajustement

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les ensembles immobiliers bénéficiant du programmme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme disponible du montant prévu comme aide de dernier recours est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement.

9. Modification du revenu

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a le droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'Office un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période de bail à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société. Toute modification n'est valable que pour la durée de la diminution.

10. Défaut

Dans le cas où l'Office fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'Office, retirer les bénéfices du programme si l'Office n'a pas remédié au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. Avis et procédures

L'Office procédera à la sélection des locataires à partir de sa liste d'éligibilité et selon la procédure en vigueur. L'Office aura la responsabilité de désigner les catégories de clientèle visée aux fins d'attribution des logements.

12. Responsabilité financière de la Société

La seule responsabilité de la Société, sous réserve des clauses 1C et 5.5, vis-à-vis de l'Office, se limite au paiement de 90% du supplément au loyer; le versement se fait trimestriellement à l'avance.

12A Responsabilité financière de la municipalité

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'Office se limite au paiement de 10% du supplément au loyer; il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Vérification

La Société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. Nouvelle entente

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société, dans un délai de trente (30) jours, de tout transfert de droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant le programme administré aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Montreal CE 23

DE avril 1986

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Montréal CE 4e jour

DE juin 1986

LA SOCIETE

[redacted]

SIGNEE A Quebec CE 20ième Jour

DE Août 1986

RESIDENCE MONKLAND

ANNEXE A

DATE:

La présente fait partie intégrante de l'entente relative au programme de supplément au loyer signée le entre la Société de développement de Montréal **et l'Office municipal d'habitation de Montréal. Elle s'applique pour la période du** 1er juillet 1986 **au** 30 juin 1987 **, dès que contresignée par les deux parties.**

ADRESSE DE L'IMMEUBLE: 4400, West Hill, Montréal

Liste des logements couverts par entente	Typologie	Taux de loyer	Services inclus	Date de disponibilité
[redacted]	1 c.c.	385,00	taxe d'eau	1er juillet 86
	1 c.c.	395,00		
	1 c.c.	400,00		
Exclus: eau chaude, électricité et chauffage				

art. 53, 54

Société de développement de Montréal

Date

[redacted]

d'habitation de Montréal

23 avril 86

Date

RESIDENCE MONKLAND

ANNEXE B

DATE:

PERIODE DU 1er juillet 86 **AU** 30 juin 1987

Liste des logements non couverts par entente	Typologie	Taux	Services inclus
31	1 c.c.	385,00	taxe d'eau
24		395,00	
12		400,00	
11	2 c.c.	440,00	
3		445,00	
1		450,00	
3		455,00	
85			
Exclus: eau chaude électricité chauffage			

Société de développement
de Montréal

Date

Résolution 2592

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 19 décembre 1985, au bureau de l'Office, 152, rue Notre-Dame Est, quatrième étage, à 9:15 heures.

Selon le rapport du directeur du Service de la location en date du 17 décembre 1985,

Il est proposé par monsieur René Landreville
appuyé par monsieur Roger Bergeron
et RESOLU

a) d'approuver une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal, établissant les modalités d'un programme de supplément au loyer pour quinze (15) logements situés dans la Résidence Monkland, au 4400, rue Westhill, Montréal, et appartenant à la Société de développement de Montréal, par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent à payer à l'Office municipal, respectivement 90% et 10% du supplément au loyer.

b) d'approuver une convention entre l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Société de développement de Montréal, par laquelle l'Office municipal, dans le cadre du programme de supplément au loyer mentionné au paragraphe a) s'engage à payer à la Société de développement de Montréal, le supplément au loyer tel que défini à ladite convention.

c) d'autoriser messieurs Normand Daoust et Robert Mainville à signer lesdites conventions pour et au nom de l'Office.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Pierre Verschelden
Secrétaire

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal	Assemblée du 5 mai 1986 Séance (s) tenue (s) le (s) 6 mai 1986 Numéro de la résolution 86 06579

L'article 17.5 de l'ordre du jour est lu et le Conseil prend en délibération le rapport suivant du Comité exécutif:

LE COMITÉ EXÉCUTIF soumet un projet d'entente ci-joint par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de réaliser un programme de supppplément au loyer pour 15 logements situés au 4400, avenue West Hill, Montréal (Résidence Monkland) prévoyant le versement par la Ville à l'Office municipal d'habitation de Montréal, d'une subvention de 10% du coût de ce programme;

Cette entente est faite pour la période du 1er juillet 1986 au 30 juin 1991 et est renouvelable au gré des parties;

VU le rapport fait à ce sujet par l'avocat en chef de la Ville, le Comité exécutif recommande d'approuver ce projet d'entente et d'autoriser le maire et le greffier à le signer au nom de la Ville.

(HF 0105309)

[redacted]

Greffier de la Ville

Président

Montréal, le 24 avril 1986

RL/ld

Proposé par le conseiller Lorange,
Appuyé par le conseiller Lamarre,

D'adopter ledit rapport.

Cette motion est mise aux voix. Elle est adoptée à l'unanimité et il est RÉSOLU en conséquence.

[redacted]

Maurice Brunet

Sec. adm. 2
Vér. 2
Compt. 6
D. des F. 5
OMHM 2
Prés. 2
Contrôleur 2
Revenu 3
Avocats 2
Greffier & doss.

Résolution numéro 232-86
Assemblée du 1er mai 1986

22 MAI 1986

Office municipal d'habitation de Montréal - Programme de supplément au loyer - (La Société de développement de Montréal - Résidence Monklands) - Dossier numéro 855-06-6526-001

ATTENDU que l'Office municipal d'habitation de Montréal a demandé à la Société de conclure une convention avec la Société de développement de Montréal (Sodemont) (Résidence Monklands) dans le cadre de son programme de supplément au loyer afin de permettre à l'Office de réserver dans un immeuble appartenant à cette société 15 logements pour personnes retraitées ou pré-retraitées inscrites à ses listes d'attente;

ATTENDU qu'en vertu de l'article 43 du Règlement de l'habitation, la Société peut conclure avec un propriétaire de logement locatif une entente prévoyant le versement de supplément au loyer à des personnes et familles à faible revenu pour leur permettre l'occupation d'un logement qui rencontre les normes prévues à la section 5 de l'annexe du Règlement sur la rénovation urbaine qui correspond à leurs besoins;

ATTENDU qu'en vertu de l'article 44 du même règlement la Société peut confier à un office municipal d'habitation la gestion partielle ou totale d'un programme de supplément au loyer;

IL EST RESOLU ce qui suit:

La Société accepte de signer avec l'Office municipal d'habitation de Montréal et la ville de Montréal une convention en vertu de l'article 42 du Règlement sur l'habitation en vue de permettre audit office d'utiliser dans le cadre du programme de supplément au loyer 15 des 100 logements de la Société de développement de Montréal pour y loger des personnes à faible revenu (Résidence Monklands).

Cette entente sera pour une période de 5 ans à compter du 1er avril 1986.

PROCÈS-VERBAL D'UNE ASSEMBLÉE DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

NOM DU BENEFICIAIRE: Office municipal d'habitation de Montréal
152 est, Notre-Dame, 4e étage
Montréal (Québec)
H2Y 3P6

1986 MAI 15
Date

Certifié copie conforme

Me Jean-Luc Lesage, Secrétaire

Distribution

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL D'UNE ASSEMBLÉE DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Résolution numéro 550-86
Assemblée du 24 septembre 1986

Office municipal d'habitation de Montréal - Programme de supplément au loyer - (La Société de développement de Montréal (SODEMONT) - Résidence Monklands) - Modification à la résolution 232-86 du 1er mai 1986 -

ATTENDU que la Société a, par sa résolution 232-86 du 1er mai 1986, accepté de signer avec l'Office municipal d'habitation de Montréal et la ville de Montréal une convention en vertu de l'article 44 du Règlement sur l'habitation en vue de permettre audit office d'utiliser dans le cadre du programme de supplément au loyer 15 des 100 logements de la Société de développement de Montréal pour y loger des personnes à faible revenu (Résidence Monklands);

ATTENDU que l'Office municipal d'habitation de Montréal demande de porter à vingt-cinq (25) le nombre de logements visés, soit 25% du nombre total de logements;

ATTENDU qu'en vertu de l'article 43 du Règlement de l'habitation, la Société peut conclure avec un propriétaire de logement locatif une entente prévoyant le versement de supplément au loyer à des personnes et familles à faible revenu pour leur permettre l'occupation d'un logement qui rencontre les normes prévues à la section 5 de l'annexe du Règlement sur la rénovation urbaine qui correspond à leurs besoins;

ATTENDU qu'en vertu de l'article 44 du même règlement la Société peut confier à un office municipal d'habitation la gestion partielle ou totale d'un programme de supplément au loyer;

IL EST RESOLU ce qui suit:

1.- La Société modifie sa résolution 232-86 du 1er mai 1986;

2.- La Société accepte de signer avec l'Office municipal d'habitation de Montréal et la ville de Montréal une convention en vertu de l'article 44 du Règlement sur l'habitation en vue de permettre audit office d'utiliser dans le cadre du programme de supplément au loyer 10 logements additionnels de la Société de développement de Montréal pour y loger des familles à faible revenu ou à revenu modique (Résidence Monklands).

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL D'UNE ASSEMBLÉE DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Cette entente sera pour une période de 5 ans à compter du 1er octobre 1986.

NOM DU BENEFICIAIRE: Office municipal d'habitation de Montréal
152 est, Notre-Dame, 4e étage
Montréal (Québec)
H2Y 3P6

1986 OCT 20

Date

Certifié copie conforme

Me Jean-Luc Lesage, Secrétaire

Distribution

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL D'UNE ASSEMBLÉE DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Résolution numéro 785-84
Assemblée du 18 décembre 1984

18 JAN. 1985

Programme de supplément au loyer - Subvention aux coopératives et organismes sans but lucratif - Autorisation de signature -

ATTENDU qu'à la suite de changements dans le personnel de la Direction générale de la gestion des programmes, il y a lieu d'adopter une nouvelle résolution concernant la signature des conventions de mise en oeuvre du programme de supplément au loyer avec les coopératives d'habitations locatives et de rescinder la résolution 212-84 du 21 mars 1984;

IL EST RÉSOLU ce qui suit:

1.- Le directeur général de la gestion des programmes, monsieur Paul Angers, ou le directeur des programmes d'aide aux personnes, monsieur André Bourgault, sont autorisés à signer les conventions de gestion de programme de supplément au loyer avec les coopérative d'habitations locatives et les organismes sans but lucratif, conjointement avec l'une ou l'autre des personnes suivantes:

Monsieur Claude Ally
Monsieur Yves Bolduc
Monsieur Yves Frigon
Monsieur Gaston Laberge
Monsieur Jacques Thibault

2.- La Société rescinde sa résolution 212-84 du 21 mars 1984.

1985 JAN. 13
Date

[redacted]
Me Jean-Luc Lesage, Secrét

Distribution

[redacted]

PROGRAMMATION 1990 # 899-0028-D

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: Ville de Montréal, corps politique dûment constitué, ici représentée par Me Suzanne Desjardins, assistante-greffière, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution CO95 00212 en date du 31 janvier 1995 et ci-après appelée et de l'article 4 de la Charte de la Ville de Montréal;

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par M. Pierre Guertin et par M. Robert Mackrous, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 18 mars 1998, portant le numéro 4797 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres,. le coQt d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 19 , a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coQt additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Loyer complet:

CoQt encouru pour se loger, y compris les coQts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de cinq (5) an(s), débutant le 1er juin 1998, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A MONTREAL

[redacted]

Représentant Témoin

"L'OFFICE"

SIGNE A Montréal

CE 19e JOUR DE Mai 1998

[redacted]

Représentant Témoin

"LA SOCIETE"

SIGNE A _____

CE _____ JOUR DE _____ .

Représentant Témoin

101-12-91

Cette convention a été approuvée par le conseil municipal de la Ville de Montréal, à sa séance tenue le 31 mai 2001, résolution no C001 01295.

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du conseil municipal

Ville de Montréal		
	Assemblée du	31 mai 2001
	Séance(s) tenue(s) le(s)	31 mai 2001
	Numéro de la résolution	CO01 01295

Article 11.1 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le conseil est saisi du rapport suivant du comité exécutif et des documents y relatifs :

Le comité exécutif recommande, conformément au rapport du directeur du Service de l'habitation,

1.- d'approuver un projet de convention par lequel la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville conviennent d'instaurer et de défrayer conjointement un programme de supplément au loyer relativement à 15 unités de logement, pour la période du 1er juin 1998 au 31 mai 2003;

2.- d'imputer cette dépense tel que ci-dessous :

Imputation :	2001	2002	2003
001-3-800014-641301-9190	5 310 $	5 310 $	5 310 $

Sous réserve de l'autorisation du comité de transition, en vertu de l'article 177 de l'Annexe I du chapitre 56 des lois du Québec de 2000.

Certificat n° SCFI000498002

S000498002

Montréal, le 9 mai 2001

DC/CA/jn

Il est

Proposé par le conseiller Melançon
Appuyé par le conseiller Fortier

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

[redacted]

Assistante-greffière

Approuvé par le Comité de transition de Montréal le 21 ju[redacted]

MONKLAND

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME
11 JUIN 1996

[redacted]

PROGRAMMATION PRE-1986 (606-104)

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

PROGRAMME DE "SUPPLÉMENT AU LOYER"

ENTENTE

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée par **Monsieur Alain François**, dûment autorisé aux fins des présentes aux termes de la résolution **93-059** adoptée à une assemblée de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIÉTÉ"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal, représenté(e) par M. Gilles Lemaire et par M. Philippe Dagenais dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 21 février 1996, portant le numéro 4465 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'ORGANISME"

ET: **VILLE DE MONTRÉAL**, personne morale de droit public dont l'adresse principale est au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par Me Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de la résolution C095 00212 du Conseil municipal, adoptée à une séance tenue le 31 janvier 1995 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITÉ"

[redacted]

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou des ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de son Règlement sur l'habitation, peut conclure une entente pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif ou à une coopérative d'habitation;

- ATTENDU QUE l'organisme a fait une demande en ce sens;

- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution no. 232-86 du 1er mai 1986, de conclure une entente de supplément au loyer avec l'organisme;

- ATTENDU QUE la municipalité s'est engagée par sa résolution no *C096 01631* en date du *09-07-96* à participer jusqu'à concurrence de 10% du supplément au loyer.

À ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. DÉFINITIONS

a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) Société: La Société d'habitation du Québec.

c) Date d'admissibilité:

Date à partir de laquelle le supplément au loyer est versé au bénéficiaire. Cette date ne peut être antérieure à la date de mise sur remboursement du prêt ou à une date qui ne peut être antérieure de plus de trois (3) mois à celle de la demande, selon la plus tardive des deux.

.../3

d) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

e) Loyer reconnu:

Montant que la Société reconnaît pour fins de subvention et qui correspond généralement au loyer au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer.

f) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

g) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base.

h) Contribution S.H.Q.:

La contribution de la Société est égale à 90% du supplément au loyer.

i) Contribution municipale:

La contribution municipale ne s'applique que si la municipalité participe au programme. Elle est égale habituellement à 10% du supplément au loyer.

.../4

[redacted]

j) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et la contribution totale. La part du locataire doit être indiquée au bail ou sur un avenant au bail.

k) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. LOGEMENTS VISÉS

La présente entente couvre 20 logements sur un nombre total de 100 logements, situés à:

4400, West Hill
(voir liste détaillée en annexe SLOR-0242).

3. DURÉE DE L'ENTENTE

La présente entente est d'une durée de cinq (5) ans, débutant le 1er juillet 1996 et se terminant le 30 juin 2001.

4. ÉTAT DES LOGEMENTS

L'organisme doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

.../5

[redacted]

5. OCCUPATION DES LOGEMENTS:

5.1 Discrimination:

L'organisme s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.
"Charte des droits et libertés de la personne (art. 10)".

5.2 Densité d'occupation:

L'organisme s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément aux directives et règlements de la Société et en tenant compte de la vocation particulière de l'ensemble immobilier.

5.3 Occupation retardée:

Si au cours de l'entente, l'organisme fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement, à moins que l'organisme ne rende disponible un autre logement similaire ou équivalent du même ensemble immobilier.

Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes tel que prévu à l'article 8 de la présente entente.

.../6

5.4 Les baux:

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par l'organisme, être conformes à la Loi, et toute modification des clauses particulières devra être soumise à l'approbation de la Société qui pourra en refuser l'application lorsque de telles clauses ne respecteront pas les normes de la Loi ou de la présente entente.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

5.5 Vacance:

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, l'organisme doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. La Société continuera de verser le supplément au loyer afférent à ce logement pour une période d'un (1) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que l'organisme sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente.

5.6 Informations au bail:

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, l'organisme qui est propriétaire du ou des logements loués doit inscrire au bail la part du locataire, ainsi que la contribution totale (supplément au loyer).

.../7

5.7 Relations avec les locataires:

L'organisme accorde aux locataire bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

Lorsque l'organisme sans but lucratif est propriétaire des logements, celui-ci doit attester que deux locataires de logements différents de l'un des immeubles détenus en propriété par l'organisme soient membres à part entière du Conseil d'administration après avoir été élus par l'ensemble des locataires lors d'une assemblée tenue à cette fin.

6. VÉRIFICATION DES REVENUS DE LA COMPOSITION DU MÉNAGE

L'organisme doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an, ou à chaque fois que la Société l'exigera, sur les formulaires fournis par la Société. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le bénéficiaire. Les pièces justificatives et tous les documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'organisme.

7. BUDGET, ÉTATS FINANCIERS ET RAPPORTS

7.1 Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, l'organisme doit transmettre à la Société:

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par la S.H.Q.);

- Une copie des prévisions budgétaires relatives au projet;

- Une liste donnant le prix des logements, le tout accompagné d'un extrait des résolutions acceptant tels documents.

.../8

7.2 L'organisme doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés ainsi qu'un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi de l'administration financière.

7.3 L'organisme transmettra à la Société un rapport semestriel sur les formulaires prévus à cet effet, soit au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

8. AJUSTEMENT

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les organismes bénéficiant du programme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme constituant une réserve autorisée par ce programme aux fins d'aide de deuxième recours, est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement.

De plus, les intérêts générés par des subventions de capital pourront être considérées comme des montants versés en trop par la Société.

.../9

9. MODIFICATION DU REVENU

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'organisme un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que l'organisme n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société ou à moins que la Société ne décide de procéder aux ajustements en vertu des termes de l'article 8 ci-haut relaté.

La Société et l'organisme devront procéder aux ajustements nécessaires au plus tard dans les trois (3) mois de la production par l'organisme à la Société des états financiers de l'organisme et d'un état sur l'utilisation des subventions.

10. DÉFAUT

Dans le cas où l'organisme fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'organisme, retirer les bénéfices du programme si l'organisme n'a pas remédier au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. AVIS ET PROCÉDURES

Une copie de tous avis et procédures que l'organisme fera parvenir à un locataire ou que l'organisme recevra d'un locataire et qui seront hors du cours normal des affaires de l'organisme et concerneront directement l'application de la présente entente, sera expédiée à la Société dans un délai raisonnable.

12. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

La seule responsabilité financière de la Société vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 90% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

.../10

12A. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA MUNICIPALITÉ

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 10% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

13. VÉRIFICATION

La Société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. NOUVELLE ENTENTE

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. TRANSFERT DES DROITS

L'organisme doit aviser la Société, dans un délai de sept (7) jours, de tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'organisme doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant les immeubles administrés et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../11

SIGNÉE À Montréal

CE 27e JOUR DE juin 1996.

[redacted]

L'ORGANISME

SIGNÉE À Montréal

[redacted] 1996.

[redacted]

Témoin

Représentant

Témoin

LA MUNICIPALITÉ

SIGNÉE À QUÉBEC

[redacted]

Habitation sociale

Représentant

Témoin

LA SOCIÉTÉ

[redacted]

Ce projet d'entente a été approuvé par le conseil [redacted]
à la séance du 9 juillet 1996, résolution no C096 01631.

606-104

Résolution # 4465

ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 21 février 1996, aux bureaux de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 415, rue Saint-Antoine Ouest, quatrième étage, à 9 h 30.

Selon le rapport du directeur du Service de la location et de la perception en date du 7 février 1996,

Il est proposé par madame Monique Verschelden
appuyé par madame Gilberte Fortin
et RÉSOLU

- de reconduire la convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal, pour la période du 1er juillet 1996 au 30 juin 2001, du programme de supplément au loyer pré-1986 (Résidence Monkland) et par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent respectivement à payer à l'Office municipal d'habitation de Montréal, 90% et 10% du supplément au loyer;

- d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer les documents requis: Messieurs Normand Daoust, Philippe Dagenais, Louis Carrier et Gilles Lemaire.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Philippe Dagenais
Secrétaire

[redacted]

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal		
	Assemblée du	**8 juillet 1996**
	Séance(s) tenue(s) le(s)	**9 juillet 1996**
	Numéro de la résolution	**CO96 01631**

Article 11.13 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le conseil est saisi du rapport suivant du comité exécutif et des autres documents y relatifs :

Le comité exécutif soumet le projet d'entente par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de reconduire le programme de supplément au loyer, relativement à 20 unités de logement aux Habitations Monkland, sises aux 4400, avenue West Hill; cette convention prévoyant le versement par la Ville à l'office d'une subvention de 10 % du coût de ce programme et sa durée étant d'une période de cinq ans, débutant le 1er juillet 1996 et se terminant le 30 juin 2001;

Vu le rapport du directeur du Service de l'habitation, le comité exécutif recommande d'approuver ce projet de convention.

Certificat du directeur du Service des finances et du contrôle : 8485

96 0056394 Montréal, le 3 juillet 1996

LL/RL/nc

Il est

Proposé par le conseiller Goyer
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

Le greffier

[redacted]

Vér.
Fin. 4
Hab.
Cont.
Greffe (CP)

[redacted]

APPROUVÉ
QUANT À SA VALIDITÉ
ET À SA FORME
11 JUIN 1996

[redacted]

PROGRAMMATION PRE-1986

(608-105)

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

PROGRAMME DE "SUPPLÉMENT AU LOYER"

ENTENTE

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67, chapitre 55), ayant son siège social à Québec, ici représentée par **Monsieur Alain François**, dûment autorisé aux fins des présentes aux termes de la résolution **93-059** adoptée à une assemblée de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIÉTÉ"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal, représenté(e) par M. Gilles Lemaire et par M. Philippe Dagenais dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 21 février 1996, portant le numéro 4466 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

"L'ORGANISME"

ET: **VILLE DE MONTRÉAL**, personne morale de droit public dont l'adresse principale est au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par Me Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de la résolution C095 00212 du Conseil municipal, adoptée à une séance tenue le 31 janvier 1995 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITÉ"

[redacted]

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou des ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de son Règlement sur l'habitation, peut conclure une entente pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif ou à une coopérative d'habitation;

- ATTENDU QUE l'organisme a fait une demande en ce sens;

- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution no. 468-86 du 27 août 1986, de conclure une entente de supplément au loyer avec l'organisme;

- ATTENDU QUE la municipalité s'est engagée par sa résolution no 0096 01632 en date du 9 JUILLET 1996 à participer jusqu'à concurrence de 10% du supplément au loyer.

À ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. DÉFINITIONS

a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) Société: La Société d'habitation du Québec.

c) Date d'admissibilité:

Date à partir de laquelle le supplément au loyer est versé au bénéficiaire. Cette date ne peut être antérieure à la date de mise sur remboursement du prêt ou à une date qui ne peut être antérieure de plus de trois (3) mois à celle de la demande, selon la plus tardive des deux.

.../3

[redacted]

d) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

e) Loyer reconnu:

Montant que la Société reconnaît pour fins de subvention et qui correspond généralement au loyer au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer.

f) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

g) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base.

h) Contribution S.H.Q.:

La contribution de la Société est égale à 90% du supplément au loyer.

i) Contribution municipale:

La contribution municipale ne s'applique que si la municipalité participe au programme. Elle est égale habituellement à 10% du supplément au loyer.

.../4

[redacted]

j) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et la contribution totale. La part du locataire doit être indiquée au bail ou sur un avenant au bail.

k) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. LOGEMENTS VISÉS

La présente entente couvre 2 logements sur un nombre total de 6 logements, situés à:

art. 53, 54

[redacted] Ryde
Ryde

3. DURÉE DE L'ENTENTE

La présente entente est d'une durÉe de cinq (5) ans, débutant le 1er octobre 1996 et se terminant le 30 septembre 2001.

4. ÉTAT DES LOGEMENTS

L'organisme doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

.../5

[redacted]

5. OCCUPATION DES LOGEMENTS:

5.1 Discrimination:

L'organisme s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, la grossesse, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.
"Charte des droits et libertés de la personne (art. 10)".

5.2 Densité d'occupation:

L'organisme s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément aux directives et règlements de la Société et en tenant compte de la vocation particulière de l'ensemble immobilier.

5.3 Occupation retardée:

Si au cours de l'entente, l'organisme fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement, à moins que l'organisme ne rende disponible un autre logement similaire ou équivalent du même ensemble immobilier.

Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes tel que prévu à l'article 8 de la présente entente.

.../6

5.4 Les baux:

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par l'organisme, être conformes à la Loi, et toute modification des clauses particulières devra être soumise à l'approbation de la Société qui pourra en refuser l'application lorsque de telles clauses ne respecteront pas les normes de la Loi ou de la présente entente.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

5.5 Vacance:

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, l'organisme doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. La Société continuera de verser le supplément au loyer afférent à ce logement pour une période d'un (1) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que l'organisme sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente.

5.6 Informations au bail:

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, l'organisme qui est propriétaire du ou des logements loués doit inscrire au bail la part du locataire, ainsi que la contribution totale (supplément au loyer).

.../7

5.7 Relations avec les locataires:

L'organisme accorde aux locataire bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

Lorsque l'organisme sans but lucratif est propriétaire des logements, celui-ci doit attester que deux locataires de logements différents de l'un des immeubles détenus en propriété par l'organisme soient membres à part entière du Conseil d'administration après avoir été élus par l'ensemble des locataires lors d'une assemblée tenue à cette fin.

6. VÉRIFICATION DES REVENUS DE LA COMPOSITION DU MÉNAGE

L'organisme doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an, ou à chaque fois que la Société l'exigera, sur les formulaires fournis par la Société. Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le bénéficiaire. Les pièces justificatives et tous les documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'organisme.

7. BUDGET, ÉTATS FINANCIERS ET RAPPORTS

7.1 Au moins deux (2) mois avant le renouvellement des baux, l'organisme doit transmettre à la Société:

- Le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail (formulaire fourni par la S.H.Q.);

- Une copie des prévisions budgétaires relatives au projet;

- Une liste donnant le prix des logements, le tout accompagné d'un extrait des résolutions acceptant tels documents.

.../8

[redacted]

7.2 L'organisme doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés ainsi qu'un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi de l'administration financière.

7.3 L'organisme transmettra à la Société un rapport semestriel sur les formulaires prévus à cet effet, soit au 30 juin et au 31 décembre de chaque année.

8. AJUSTEMENT

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les organismes bénéficiant du programme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme constituant une réserve autorisée par ce programme aux fins d'aide de deuxième recours, est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement.

De plus, les intérêts générés par des subventions de capital pourront être considérées comme des montants versés en trop par la Société.

.../9

[redacted]

9. MODIFICATION DU REVENU

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'organisme un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période du bail à moins que l'organisme n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société ou à moins que la Société ne décide de procéder aux ajustements en vertu des termes de l'article 8 ci-haut relaté.

La Société et l'organisme devront procéder aux ajustements nécessaires au plus tard dans les trois (3) mois de la production par l'organisme à la Société des états financiers de l'organisme et d'un état sur l'utilisation des subventions.

10. DÉFAUT

Dans le cas où l'organisme fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'organisme, retirer les bénéfices du programme si l'organisme n'a pas remédier au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. AVIS ET PROCÉDURES

Une copie de tous avis et procédures que l'organisme fera parvenir à un locataire ou que l'organisme recevra d'un locataire et qui seront hors du cours normal des affaires de l'organisme et concerneront directement l'application de la présente entente, sera expédiée à la Société dans un délai raisonnable.

12. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

La seule responsabilité financière de la Société vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 90% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

.../10

[redacted]

12A. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA MUNICIPALITÉ

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'organisme se limite au paiement de 10% du supplément au loyer. Il est versé mensuellement et à l'avance.

13. VÉRIFICATION

La Société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. NOUVELLE ENTENTE

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. TRANSFERT DES DROITS

L'organisme doit aviser la Société, dans un délai de sept (7) jours, de tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'organisme doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant les immeubles administrés et leur exploitation aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

.../11

[redacted]

SIGNÉE À Montréal

CE 22e JOUR DE Juin 1996

[redacted]

L'ORGANISME

SIGNÉE À Montréal

[redacted] d'août 1996.

[redacted]

Témoin

Représentant

Témoin

LA MUNICIPALITÉ

SIGNÉE À QUÉBEC

[redacted] 1996

[redacted]

ALAIN FRANÇOIS
Directeur (QUÉBEC)
Habitation sociale

Représentant

Témoin

LA SOCIÉTÉ

[redacted]

Ce projet d'e
à la séance d

60E-105

Résolution # 4466

ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 21 février 1996, aux bureaux de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 415, rue Saint-Antoine Ouest, quatrième étage, à 9 h 30.

Selon le rapport du directeur du Service de la location et de la perception en date du 7 février 1996,

Il est proposé par madame Yolande Breton
appuyé par monsieur Arnold Moore
et RÉSOLU

- de reconduire la convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal, pour la période du 1er octobre 1996 au 30 septembre 2001, du programme de supplément au loyer pré-1986 (Habitations Saint-Gabriel) et par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent respectivement à payer à l'Office municipal d'habitation de Montréal, 90% et 10% du supplément au loyer;

- d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer les documents requis: Messieurs Normand Daoust, Philippe Dagenais, Louis Carrier et Gilles Lemaire.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Secrétaire

[redacted]

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal		
	Assemblée du	**8 juillet 1996**
	Séance(s) tenue(s) le(s)	**9 juillet 1996**
	Numéro de la résolution	**CO96 01632**

Article 11.14 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le conseil est saisi du rapport suivant du comité exécutif et des autres documents y relatifs :

Le comité exécutif soumet le projet d'entente par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville et l'Office municipal d'habitation de Montréal conviennent de reconduire le programme de supplément au loyer, relativement à 2 unités de logement aux Habitations Saint-Gabriel, sises aux 2327-29, rue Ryde; cette convention prévoyant le versement par la Ville à l'office d'une subvention de 10 % du coût de ce programme et sa durée étant d'une période de cinq ans, débutant le 1er octobre 1996 et se terminant le 30 septembre 2001;

Vu le rapport du directeur du Service de l'habitation, le comité exécutif recommande d'approuver ce projet de convention.

Certificat du directeur du Service des finances et du contrôle : 8484

96 0056327 Montréal, le 3 juillet 1996

LL/RL/nc

Il est

Proposé par le conseiller Goyer
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

Le greffier,

[redacted]

Léon Laberge

Vér.
Fin. 4
Hab.
Cont.
Greffe (CP)

[redacted]

PROGRAMME "SUPPLEMENT AU [redacted]

ENTENTE
RESIDENCE ST-GABRIEL

ENTRE: La Société d'habitation [redacted] corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.Q. 1966-67 [redacted]

[redacted]

dûment autorisés aux fins des présentes aux termes de la résolution 87-16 adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Montréal représenté par Normand Daoust et par Robert Mainville, dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son Conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 14 août 1986, portant le numéro 2694 et annexée aux présentes, ci-après appelée:

L'OFFICE

ET: La Ville de Montréal, agissant et représentée par son Maire Monsieur Jean Drapeau et par son greffier Me Maurice Brunet

C.M.
(86 12830)

dûment autorisés aux présentes par une résolution de ladite corporation en date du 15 septembre 1986 et

ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

- ATTENDU QUE le programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des personnes ou ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

- ATTENDU QUE, pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la capacité de payer du bénéficiaire occupant ce logement;

- ATTENDU QUE, la municipalité s'est engagée par sa résolution numéro 86-12830 en date du 15 septembre 1986 à participer jusqu'à concurrence de 10% du supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de l'article 41 du Règlement sur l'habitation, peut conclure une convention pour confier la gestion du programme de supplément au loyer à un organisme sans but lucratif;

- ATTENDU QUE l'Office a fait une demande en ce sens et qu'il a dûment signé une convention avec la Société municipale d'habitation de Montréal.

ci-après appelée "LE PROPRIETAIRE" par laquelle ce dernier

s'engage à réserver pour les fins du programme supplément au loyer 2 logements au 2327 et 2329, rue Ryde, Montréal.

- ATTENDU QUE la Société a accepté, par sa résolution numéro 468-86 du 27 août 1986 de conclure une convention d'administration de supplément au loyer avec l'Office.

A ces causes, les parties à ce consentantes de ce qui suit, savoir:

1. Définitions

a) Loi: La Loi sur la Société d'habitation du Québec.

b) Société: La Société d'habitation du Québec.

c) Date de disponibilité:

Date à partir de laquelle l'Office assume la responsabilité de la location des logements désignés par le propriétaire, sous réserve de la clause 4 des présentes. La date de disponibilité aux fins de première location est fixée au 1er octobre 1986

d) Supplément au loyer:

La différence entre le loyer reconnu et le loyer de base

e) Loyer reconnu:

Montant que la Société reconnaît pour fin de subvention et qui correspond généralement au loyer

au bail auquel des ajustements sont apportés afin de tenir compte des services inclus ou exclus tels que définis dans les paramètres du programme de supplément au loyer. Le loyer reconnu ne pourra jamais excéder les loyers moyens chargés aux autres locataires pour des logements comparables d'un même projet d'habitation. L'annexe "B" des présentes en fait foi et sera renouvelée annuellement par la suite avec l'annexe "A".

f) Loyer au bail:

Montant exigé par le propriétaire pour la location d'un logement et qui est normalement constitué des frais d'administration, d'exploitation, d'entretien et des autres frais inhérents à l'opération d'une propriété, déduction faite de l'aide reçue en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (premier recours) et s'il y a lieu de certains revenus spécifiques tels que: loyers commerciaux, stationnements, buanderie, etc.

g) Loyer de base:

Partie du loyer assumée par le locataire selon les paramètres du programme de supplément au loyer, correspondant à 25% du revenu considéré (sauf pour les cas où les mesures transitoires s'appliquent), et à laquelle s'ajoute la contribution pour chaque personne indépendante.

h) Part du locataire:

Différence entre le loyer au bail et le montant de supplément au loyer versé par la Société. La part du locataire doit être indiquée sur un avenant au bail.

i) Ensemble immobilier:

Un ou des immeubles comprenant un ou des logements qui font l'objet en premier rang, d'une seule obligation hypothécaire.

2. Administration

L'Office doit assurer une administration efficace du programme et ne pourra déléguer son mandat sans le consentement de la Société.

2.1 Logements visés

Le ou les logements faisant partie de la présente entente sont décrits à l'annexe "A" ci-jointe. La liste pourra faire l'objet de modification dans l'éventualité où les occupants d'un logement viendraient à ne plus être éligibles au supplément au loyer. Le propriétaire par entente avec l'Office pourra substituer un autre logement, s'il en est de disponible et l'annexe sera révisée en conséquence.

3. Durée

La présente entente est d'une durée de 60 mois, débutant le 1er octobre 1986 et se terminant le 30 septembre 1991

4. Etat des logements

L'Office doit s'assurer que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté et rencontrent les normes prévues à la section V du Règlement concernant la rénovation urbaine.

5. Occupation des logements

5.1 Discrimination

L'Office en tout temps s'engage à respecter le droit de toute personne à la reconnaissance et à l'exercice en pleine égalité des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, l'état civil, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale ou la condition sociale "(Charte des droits et libertés de la personne, art. 54)".

5.2 Densité d'occupation

L'Office s'engage à désigner pour chaque logement visé, un ménage dont la composition, l'âge et le sexe conduiront à une densité normale d'occupation, conformément à la clause 11 des présentes.

5.3 Occupation retardée

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, la Société ne sera pas tenue de verser de subvention pour ce logement. Dans le cas où une subvention aurait été versée pour ce logement, la Société pourra ajuster les subventions subséquentes des montants versés en trop.

5.4 Les baux

Les baux utilisés doivent être semblables à ceux généralement utilisés par le propriétaire, être conformes à la Loi et acceptés par la Société quant à ses clauses particulières.

Les baux sont d'une durée minimale d'un (1) an sauf pour les nouveaux locataires où les baux peuvent être de moins de douze (12) mois.

5.5 Vacance

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme de supplément au loyer devient vacant, la Société continuera de verser le montant du loyer reconnu afférent à ce logement pour une période de quatre (4) mois, suivant le mois où survient la vacance à condition que le propriétaire sous convention ne soit pas tenu de restreindre le nombre de logements admissibles en vertu de l'entente. Aux fins de première location, la Société versera à l'Office à compter de la date de disponibilité jusqu'à la date d'occupation des logements, le montant total du loyer reconnu, cette période ne devant pas dépasser quatre (4) mois.

5.6 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le propriétaire. Cependant, la convention signée entre l'Office et le propriétaire doit prévoir qu'une annexe au bail montre le loyer de base et le montant du supplément au loyer.

5.7 Relations avec les locataires

Le propriétaire doit accorder aux locataires bénéficiaires du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

6. Vérification des revenus de la composition du ménage

L'Office doit procéder à la vérification des revenus des bénéficiaires et de la composition du ménage à des intervalles d'au plus un (1) an. Les pièces justificatives et tous les documents concernant ces déclarations devront être conservés par l'Office.

7. Budget, états financiers et rapports

7.1 Au plus tard le 1er janvier de chaque année, l'Office doit transmettre à la Société pour fin d'analyse, les prévisions budgétaires relatives au projet ainsi que le montant des loyers (sommaire de supplément au loyer) qui sera demandé à compter du renouvellement des baux, ceci pour fin d'approbation du loyer au bail.

Ces prévisions doivent être complétées par ensemble immobilier, les dépenses communes à tous les immeubles d'un même organisme admissible devant être réparties proportionnellement entre chaque immeuble (ex: assurances).

7.2 L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, les états financiers dûment certifiés et/ou un état sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi de l'administration financière.

7.3 L'Office transmettra à la Société un rapport trimestriel sur les formulaires prévus à cet effet.

8. Ajustement

La Société peut en tout temps procéder à l'ajustement du montant des subventions versées en vertu du programme de supplément au loyer.

Pour les ensembles immobiliers bénéficiant du programmme mis en oeuvre en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, toute somme disponible du montant prévu comme aide de dernier recours est traitée comme un montant versé en trop par la Société et fait l'objet d'un ajustement.

9. Modification du revenu

Le bénéficiaire qui subit une diminution du revenu au cours de la période de bail a le droit, selon les paramètres du programme, d'obtenir de l'Office un ajustement du montant de la subvention; toutefois, aucune réduction de loyer inférieure à 10,00$ ne peut être accordée. Cependant, la Société n'effectue aucune modification des montants de subventions en cours de période de bail à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société. Toute modification n'est valable que pour la durée de la diminution.

10. Défaut

Dans le cas où l'Office fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre des obligations contenues dans la présente entente, la Société pourra, après avoir signifié le défaut à l'Office, retirer les bénéfices du programme si l'Office n'a pas remédié au défaut dans un délai d'un (1) mois de la signification du défaut.

11. Avis et procédures

L'Office procédera à la sélection des locataires à partir de sa liste d'éligibilité et selon la procédure en vigueur. L'Office aura la responsabilité de désigner les catégories de clientèle visée aux fins d'attribution des logements.

12. Responsabilité financière de la Société

La seule responsabilité de la Société, sous réserve des clauses 1C et 5.5, vis-à-vis de l'Office, se limite au paiement de 90% du supplément au loyer; le versement se fait trimestriellement à l'avance.

12A Responsabilité financière de la municipalité

La seule responsabilité financière de la municipalité vis-à-vis l'Office se limite au paiement de 10% du supplément au loyer; il est versé trimestriellement et à l'avance.

13. Vérification

La Société peut en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution de son mandat.

14. Nouvelle entente

Une nouvelle entente pourra être conclue, à la date d'expiration des présentes, entre les parties, en autant que celles-ci aient, au moins trois (3) mois avant l'expiration des présentes, accepté un tel renouvellement.

15. Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société, dans un délai de trente (30) jours, de tout transfert de droits sur l'immeuble ou ensemble des immeubles concernés par la présente entente.

16. Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres et comptes concernant le programme administré aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Montréal CE 14

DE novembre 1986

[redacted]

Témoins

SIGNEE A Montréal CE 9e jour

D' octobre 1986

LA SOCIETE

[redacted]

SIGNEE A Québec CE 16ème jour

DE Novembre 1987

ANNEXE A

DATE:

La présente fait partie intégrante de l'entente relative au programme de supplément au loyer signée le entre la Société municipale d'habitation de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal. Elle s'applique pour la période du 1er octobre 86 au 30 septembre 1987, dès que contresignée par les deux parties.

ADRESSE DE L'IMMEUBLE: 2317 / 2329, rue Ryde, Montréal

Liste des logements couverts par entente	Typologie	Taux de loyer	Services inclus	Date de disponibilité
[redacted] rue Ryde	2 c.c.	365,00$	Aucun	1er octobre 1986
[redacted] rue Ryde	2 c.c.	375,00$	Aucun	1er octobre 1986
Exclus: chauffage, électricité, eau chaude, taxe d'eau				

art. 53, 54

[redacted]
d'habitation de Montréal

27 mai 1987
Date

[redacted]

14/11/86.
Date

ANNEXE B

DATE:

PERIODE DU 86.10.30 AU 87.09.30

Liste des logements non couverts par entente	Typologie	Services inclus
[redacted] rue Ryde	3 c.c.	Aucun
[redacted] rue Ryde	3 c.c.	Aucun
[redacted] rue Ryde	2 c.c.	Aucun
[redacted] rue Ryde	2 c.c.	Aucun
Exclus: chauffage, électricité, eau chaude, taxe d'eau		

art. 53, 54

[redacted]
de Montréal

27 mai 1987
Date

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du Conseil municipal

Ville de Montréal	Assemblée du 15 septembre 1986 Séance (s) tenue (s) le (s) 15 septembre 1986 Numéro de la résolution 86 12830

L'article 17.11 de l'ordre du jour est lu. Le Conseil est saisi du rapport suivant du Comité exécutif et des documents y relatifs:

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec désire réaliser un programme de supplément au loyer dans la Ville de Montréal;

ATTENDU que la Ville de Montréal doit s'engager à participer jusqu'à concurrence de 10% aux déficits d'exploitation du programme de supplément au loyer de la Société, en vertu de l'article 47b du Règlement sur l'habitation;

ATTENDU que l'Office municipal d'habitation de Montréal accepte d'administrer ce programme pour le compte de la Société et demande, à cet effet, que des subventions lui soient accordées conjointement par la Société et par la Ville pour défrayer les déficits d'exploitation de ce programme;

ATTENDU qu'en vertu de l'article 44 de son Règlement sur l'habitation concernant le supplément au loyer, la Société et tout organisme qui administre un programme de supplément au loyer, réalisé en vertu de la Loi de la Société, doivent conclure une convention de gestion partielle ou totale dudit programme;

LE COMITÉ EXÉCUTIF recommande:

a) d'approuver l'entente ci-jointe par laquelle la Société d'habitation du Québec, la Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal, conviennent de réaliser un programme de supplément au loyer pour 2 logements situés au 2327 et 2329, rue Ryde à Montréal, prévoyant le versement par la Ville à l'Office d'une subvention de 10% du coût de ce programme, la durée de cette entente étant d'une période de cinq ans, renouvelable au gré des parties;

b) d'autoriser le maire et le greffier à signer ladite entente au nom de la Ville.

c) d'imputer cette dépense sur les budgets des exercices subséquents au poste "quote-part de la Ville aux déficits d'exploitation du programme de supplément au loyer administré par l'Office municipal d'habitation de Montréal";

Certificat du directeur des finances: 1007

(HE 0348740)

LE COMITÉ EXÉCUTIF

[redacted]

Montréal, le 5 septembre 1986

JM/ld

.../2

Sec. adm. 1 Prés. 1 O.M.H.M. 2
Vér. 1 Contrôleur 2
Compt. 6 Revenu 4
D. des F. 1 Greffier & doss.

Proposé par le conseiller Lorange,
Appuyé par le conseiller Lamarre,

D'adopter ledit rapport.

Cette motion est mise aux voix. Elle est adoptée à l'unanimité et il est RÉSOLU en conséquence.

[redacted]

RESOLUTION 2694

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTREAL

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le 14 août 1986, au bureau de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 152, rue Notre-Dame est, quatrième étage, à 9:15 heures.

Selon le rapport du directeur du Service de la location en date du 13 août 1986,

Il est proposé par monsieur Yves Aubé
appuyé par monsieur Roger Galipeau
et RESOLU

a) d'approuver une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal, établissant les modalités d'un programme de supplément au loyer pour deux (2) logements situés dans la Résidence St-Gabriel, aux 2327 et 2329 rue Ryde, Montréal, et appartenant à la Société municipale d'habitation de Montréal, par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent à payer à l'Office municipal, respectivement 90% et 10% du supplément au loyer.

b) d'approuver une convention entre l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Société municipale d'habitation de Montréal, par laquelle l'Office municipal, dans le cadre du programme de supplément au loyer mentionné au paragraphe a) s'engage à payer à la Société municipale d'habitation de Montréal, le supplément au loyer tel que défini à ladite convention.

c) d'autoriser messieurs Normand Daoust et Robert Mainville à signer lesdites conventions pour et au nom de l'Office.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Secrétaire

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

ENTENTE

ENTRE

La **SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC**, personne morale constituée en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (L.R.Q., c. S-8), dont le siège est situé à Québec, ici représentée par monsieur Normand Bergeron, directeur de l'habitation sociale, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu du paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 16 du *Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec*, approuvé par le décret 1505-97 du 26 novembre 1997 (1997, G.O. 2, 7502);

ci-après appelée : **«LA SOCIÉTÉ»**,

ET :

La **VILLE DE MONTRÉAL**, personne morale légalement constituée, dont le siège est situé à Montréal, ici représentée par ---------- Me Léon Laberge, greffier ---------- , dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution de son conseil municipal adoptée à une assemblée tenue le 31 janv. 1995 laquelle est annexée à la présente entente;
CO95 00212

ci-après appelée : **«LA VILLE»**,

ET :

L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL, association ayant la personnalité morale, dûment constituée en vertu de l'article 57 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (L.R.Q., c. S-8), dont le siège est situé à Montréal, ici représentée par messieurs Normand Daoust, directeur général et Pierre Guertin, directeur du Service de la location et de la perception, dûment autorisés aux fins des présentes en vertu d'une résolution de son conseil d'administration adoptée à une assemblée légalement tenue le 23 avril 1997, laquelle est annexée à la présente entente;

ci-après appelé : **«L'OFFICE»**.

ATTENDU QU'en vertu de l'arrêté en conseil 391-78 du 13 février 1978, la Société a été autorisée par le gouvernement à réaliser un Programme de supplément au loyer;

ATTENDU QUE ce Programme a pour objet de favoriser l'occupation par des ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution est proportionnelle à leur revenu;

ATTENDU QUE pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à combler l'écart entre le loyer reconnu pour un logement et la partie du loyer assumée par le ménage occupant le logement;

ATTENDU QU'en vertu du *Règlement sur l'habitation*, R.R.Q., 1981, c. S-8, r.3, la Société peut conclure une entente pour confier la gestion du Programme de supplément au loyer à un office municipal d'habitation;

ATTENDU QUE le 14 avril 1998, une entente concernant l'application du Programme de supplément au loyer à l'égard de deux cents (200) unités de logement situées à l'intérieur du Village olympique a été conclue entre la Société, l'Office et Village Holdings inc.;

ATTENDU QU'en vertu d'une décision du Conseil des ministres du 18 juin 1997, portant le numéro 97-173, la Ville de Montréal prendra à sa charge, par le biais de son Office municipal d'habitation, le financement d'une partie du déficit d'opération des logements réservés à des ménages à faibles revenus, situés à l'intérieur du Village olympique, pour une contribution représentant dix pour-cent (10%) de la subvention versée aux termes du Programme de supplément au loyer;

ATTENDU QU'il y a lieu de conclure une autre entente entre la Société, l'Office et la Ville de Montréal visant la gestion du Programme de supplément au loyer à l'égard des unités de logement ayant perdu ou qui perdront la qualité de «logement désigné» aux termes de l'entente du 14 avril 1998;

ATTENDU QUE la désignation des unités mentionnées au paragraphe précédent peut, aux termes de l'entente du 14 avril 1998, être transférée à une autre unité de logement située ailleurs qu'au Village olympique;

ATTENDU QUE lors d'un tel transfert, une entente devra être conclue entre l'Office et le propriétaire de l'unité de logement;

ATTENDU QUE la Ville de Montréal, par une résolution datée du , a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à verser une contribution représentant dix pour-cent (10%) de la subvention versée aux termes de la présente entente;

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit :

1. Définitions

Pour les fins de la présente entente, à moins que le contexte n'indique un autre sens, on entend par :

«logement désigné» l'unité de logement mentionnée à l'annexe A de l'entente Office-Propriétaire;

«loyer au bail» le montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement;

«loyer reconnu» le montant que la Société juge acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité, tel que mesuré par le loyer médian du marché pour ce type d'unité, qu'elle reconnaît pour fins de subvention et qui correspond généralement au loyer au bail;

«ménage» une personne ou un groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'un logement;

«part du ménage» la partie du loyer assumée par le ménage, laquelle est calculée selon les dispositions du *Règlement sur les conditions de location d'un logement à loyer modique*, approuvé par le décret 251-92 du 26 février 1992 (1992, G.O. 2, 1367) et ses modifications;

«programme» le Programme de supplément au loyer;

«supplément au loyer» la subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la différence entre le loyer reconnu et la part du ménage.

2. LA GESTION DU PROGRAMME

La Société et la Ville confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement dont la désignation peut être transférée à une autre unité de logement située ailleurs qu'au Village olympique, aux termes de l'entente intervenue le 14 avril 1998. L'Office ne peut déléguer cette gestion sans l'autorisation préalable écrite de la Société et de la Ville.

3. SÉLECTION DES MÉNAGES

La sélection des ménages est effectuée par l'Office conformément au *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*, approuvé par le décret 1243-90 du 29 août 1990 (1990, G.O. 2, 3507) et ses modifications.

4. SÉLECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles est faite par l'Office de concert avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus doivent être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le coût moyen des logements en location dans la Ville établi annuellement par la Société.

5. RÈGLES DIVERSES

5.1 Attribution du supplément au loyer

Le supplément au loyer découlant du présent programme est rattaché à l'unité de logement désigné et non au ménage qui l'habite.

5.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un ménage pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.*

5.3 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du programme devient vacant, l'Office doit aviser la Société dans le mois qui suit la date de la vacance. L'Office verse le loyer reconnu pour une période maximale de trois (3) mois suivant la date à laquelle la vacance prend effet. L'Office comble cette vacance dans ce même délai.

Toutefois, dans l'éventualité où, en raison d'une insuffisance de clientèle, l'Office ne peut combler un logement vacant dans le mois qui suit la date à laquelle la vacance prend effet, l'Office doit, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de cette unité de logement, suivant un avis de trente (30) jours au propriétaire à cet effet. En guise de dédommagement, l'Office verse au propriétaire trois (3) mois de loyer au bail. Ainsi, en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

5.4 Occupation retardée

Dans l'éventualité où l'un des logements n'est pas disponible à la date de désignation convenue à l'annexe A de l'entente Office-Propriétaire, le propriétaire est alors tenu de remettre à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. Le versement du supplément au loyer, aux termes de la présente entente, doit être effectué à la date de disponibilité du logement, laquelle doit correspondre à la date réelle d'occupation. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement est effectué *au prorata* du nombre de jours écoulés.

Si un logement est inoccupé après l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours ou si, au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements sont alors suspendus et ne reprennent qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Si l'occupation des logements désignés est retardée suite à un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix des locataires, les paiements ne sont alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

5.5 Disponibilité

Aucun logement n'est considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation, auxquelles réfère l'entente Office-Propriétaire.

5.6 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un logement désigné, l'Office paie le loyer reconnu, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'à la date où un ménage est choisi et habite le logement ou pour une période maximale de quatre (4) mois suivant la date de la prise d'effet de l'entente Office-Propriétaire, selon la plus rapprochée des deux dates.

Si les logements désignés sont occupés avant la date de la prise d'effet de l'entente Office-Propriétaire, le supplément au loyer est calculé *au prorata* à compter de la date d'occupation jusqu'à la date de la prise d'effet de cette entente.

Dans le cas de la résiliation d'un bail ou l'abandon des lieux par un ménage, l'Office paie au propriétaire le loyer reconnu pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prend effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. À défaut par le propriétaire d'informer l'Office dans les deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa connaissance de l'abandon des lieux par un ménage, l'Office n'est pas tenu de payer d'autres montants que le supplément au loyer et ce, pour une période maximale de trois (3) mois qui suivent le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un ménage.

5.7 État des logements

L'Office doit faire l'inspection du(des) logement(s) désigné(s) et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément à la loi.

5.8 Entente Office-Propriétaire

Toute entente Office-Propriétaire doit être conclue sur un document que leur procure à cette fin la Société. Une copie de cette entente dûment complétée doit être retournée à la Société dans le mois qui suit sa signature.

5.9 Renouvellement de l'entente Office-Propriétaire

L'entente Office-Propriétaire peut faire l'objet d'un ou plusieurs renouvellements. Chaque renouvellement vaut pour une durée maximale de cinq (5) ans.

Malgré le premier alinéa, aucun renouvellement ne pourra permettre que l'entente Office-Propriétaire puisse prendre fin à une date postérieure au 31 mars 2014.

Tout renouvellement ne peut avoir lieu que suivant un accord signé par les parties au moins trois (3) mois avant l'arrivée du terme.

Dans l'éventualité où l'entente Office-Propriétaire ne serait pas renouvelée conformément au paragraphe précédent, le propriétaire accepte de permettre au ménage de poursuivre l'occupation du logement désigné selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le supplément au loyer jusqu'à la plus rapprochée des dates suivantes: i) la non-reconduction du bail par un locataire ou ii) la résiliation du bail conformément à la loi ou iii) le défaut par un ménage de se prévaloir d'une offre de l'Office de le relocaliser dans les trois (3) mois qui suivent la date de la réception de cet avis.

5.10 Renouvellement du bail

Aucune modification du loyer au bail ne peut être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation écrite de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, doivent refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société ou, suivant l'autorisation préalable écrite de l'Office, un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit, au même moment, produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

Dans les trente (30) jours qui suivent la date de la réception de l'avis du propriétaire, l'Office doit aviser celui-ci de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

5.11 Modification au nombre de logements désignés

L'Office peut en tout temps annuler tout logement désigné vacant suivant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office verse au propriétaire trois (3) mois de loyer au bail.

L'Office peut annuler la désignation d'un logement désigné non vacant. La désignation annulée peut être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 5.12 de la présente entente.

L'Office doit informer la Société à l'aide d'un formulaire approuvé par celle-ci, de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours qui suivent cette annulation.

5.12 Transfert de la désignation d'un logement

L'Office peut transférer la désignation d'un logement désigné à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importe les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente Office-Propriétaire, visant le logement auquel la désignation a été transférée, ne doit pas excéder le 31 mars 2014.

Si dans les trois (3) mois qui suivent l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer cette désignation à un autre logement, l'Office doit retourner cette unité de logement à la Société. Toutefois, l'Office peut, suivant l'autorisation préalable écrite de la Société, bénéficier d'un délai supplémentaire et maximal de six (6) mois avant de retourner cette unité de logement à la Société.

L'Office doit informer la Société, à l'aide d'un formulaire approuvé par celle-ci, du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours qui suivent ce transfert.

6. RESPONSABILITÉS ADMINISTRATIVES

6.1 Vérification des revenus et de la composition du ménage

L'Office doit procéder à la vérification des revenus et de la composition du ménage avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exige, sur un formulaire approuvé par celle-ci. L'authenticité des informations recueillies lors de cette vérification doit faire l'objet d'une attestation écrite du(des) locataire(s) concerné(s). Les pièces justificatives et tous documents concernant cette vérification doivent être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 13 de la présente entente.

6.2 Tenue de livres

L'Office doit tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

6.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire approuvé par la Société.

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois qui suivent la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la *Loi sur l'administration financière* (L.R.Q., c. A-6).

L'Office doit transmettre à la Société, en la forme prescrite par cette dernière, un rapport sur les modifications affectant les logements désignés qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des ménages, etc...) dans les trente (30) jours qui suivent la date de la connaissance de ces modifications.

6.4 Avis et procédures

Sauf dans les cas prévus par une autre disposition de la présente entente, une copie de tout avis et procédure que l'Office reçoit d'un propriétaire ou d'un locataire ou qu'il transmet à ces derniers et qui concerne directement l'application de la présente entente est expédiée à la Société dans les quinze (15) jours qui suivent la date de sa réception ou de son envoi.

6.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente Office-Propriétaire dans les trente (30) jours qui suivent la date de ce transfert.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente Office-Propriétaire, s'engage à respecter l'entente Office-Propriétaire.

7. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Lorsque la part du ménage, déterminée par l'Office, est réduite à la suite d'une diminution des revenus de celui-ci, la Société n'effectue aucune modification des montants de subvention en cours de bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

8. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

La seule responsabilité financière de la Société à l'égard de l'Office se limite au paiement d'un montant représentant quatre-vingt-dix pour-cent (90 %) du supplément au loyer à l'égard des logements désignés et, le cas échéant, des autres montants que l'Office serait tenu de verser conformément à l'entente Office-Propriétaire. Le supplément au loyer est versé à l'avance le premier jour de chaque mois.

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du ménage d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer.

9. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA VILLE

La Ville verse à l'Office à l'avance le premier jour de chaque mois, à compter du 1er juillet 1998, un montant représentant dix pour-cent (10 %) du supplément au loyer, pour les unités de logement désignées dans l'annexe A de l'entente intervenue le 14 avril 1998 et celles dont la désignation peut être transférée à une autre unité de logement située ailleurs qu'au Village olympique et, le cas échéant, les autres montants que l'Office serait tenu de verser conformément à l'entente Office-Propriétaire.

Le 1er juillet 1998, la Ville verse à l'Office le solde de la contribution du supplément au loyer représentant dix pour-cent (10%), calculé *au prorata* pour la période du 14 au 30 avril 1998, du 1er au 31 mai 1998 et du 1er au 30 juin 1998, lequel sera déterminé par l'Office.

De plus, la Ville défraie tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

10. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE L'OFFICE

Sauf dans les cas prévus par une autre disposition de la présente entente, l'Office verse, à l'avance le premier jour de chaque mois, cent pour-cent (100 %) du supplément de loyer au propriétaire.

11. AJUSTEMENT

La Société et la Ville peuvent, en tout temps, procéder à l'ajustement du montant des subventions versé en trop en vertu du programme.

12. VÉRIFICATION

La Société et la Ville ou leurs représentants peuvent, en tout temps, vérifier et tirer copie de tout livre, registre, donnée et autre document de l'Office relatifs au programme et exiger de celui-ci tout renseignement de même que la production de tout document.

La Société et la Ville doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du programme par l'Office.

13. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du programme, à l'égard des unités de logement mentionnées à l'article 2 de la présente entente, aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

14. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La présente entente ne peut être modifiée qu'avec le consentement écrit des parties.

15. DÉFAUT DE LA VILLE OU DE L'OFFICE

La Société avise la Ville ou l'Office de son défaut de respecter la présente entente. La Ville ou l'Office, selon le cas, doit alors remédier au défaut mentionné dans l'avis, dans les deux (2) mois qui suivent la date de la réception de cet avis et en aviser la Société à l'intérieur de ce délai.

16. DURÉE DE L'ENTENTE

Sous réserve des articles 17 et 18, la présente entente débute au moment où celle-ci entre en vigueur et se termine le 31 mars 2003.

17. RENOUVELLEMENT

La présente entente peut faire l'objet d'un ou plusieurs renouvellements. Chaque renouvellement vaut pour une durée de cinq (5) ans.

Malgré le premier alinéa, aucun renouvellement ne pourra permettre que l'entente puisse prendre fin à une date postérieure au 31 mars 2014.

Tout renouvellement ne peut avoir lieu que suivant un accord signé par les parties au moins trois (3) mois avant l'arrivée du terme.

18. FIN DE L'ENTENTE

La présente prend fin selon le cas:

i) le 31 mars 2014;

ii) à défaut par la Ville ou l'Office de se conformer à l'article 15;

iii) à défaut par les parties de la renouveler conformément à l'article 17.

19. AVIS ET ÉLECTION DE DOMICILE

Tout avis doit, pour être valide et lier les parties, être donné par écrit et transmis à la dernière adresse connue des parties ou à celle de leur siège respectif, par l'un ou l'autre des modes suivants :

1° par courrier certifié ou recommandé;

2° par l'entremise d'une agence de messagerie;

3° par signification par huissier ou par télécopieur, selon les règles prévues par le *Code de procédure civile* (L.R.Q., c. C-25) pour la signification des procédures judiciaires.

Un tel avis prend effet dans tous les cas, sauf s'il est transmis par télécopieur, à la date de sa réception par son destinataire. À défaut d'une preuve de la date de cette réception, il est réputé reçu le cinquième jour ouvrable suivant la date de sa transmission. Dans le cas d'un avis transmis par télécopieur, il est réputé reçu le premier jour ouvrable suivant sa réception.

20. À la date de conclusion de la présente entente, l'adresse de chacune des parties est la suivante :

La Société :	1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau Aile Saint-Amable, 4e étage Québec (Québec) G1R 5E7
L'Office :	415, rue Saint-Antoine Ouest Montréal (Québec) H2Z 1H8
La Ville :	303, rue Notre-Dame Est, 4e étage Montréal (Québec) H2Y 3Y8

21. Aux fins de l'application de la présente entente, chacune des parties élit domicile dans la province de Québec au bureau du greffier de la Cour supérieure du district judiciaire de Québec et toute procédure résultant de son interprétation ou de son application doit être introduite dans ce district.

22. La présente entente entre en vigueur à la date de sa dernière signature.

LA PRÉSENTE ENTENTE A ÉTÉ SIGNÉE EN TRIPLE EXEMPLAIRE AUX DATES ET AUX ENDROITS CI-APRÈS MENTIONNÉS.

POUR LA SOCIÉTÉ

À Québec

LE 17 juillet 98

[redacted]

Directeur de l'habitation sociale

POUR LA VILLE

À Montréal

LE 15 juillet 1998

[redacted]

POUR L'OFFICE

À Montréal

LE 98-06-10

[redacted]

et de la perception

Résolution # 4644

ASSEMBLÉE DES ADMINISTRATEURS

EXTRAIT du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Montréal tenue le le 23 avril 1997, aux bureaux de l'Office municipal d'habitation de Montréal, 415, rue Saint-Antoine Ouest, quatrième étage, à 9 h 30

Selon le rapport du directeur du Service de la location et de la perception en date du 3 avril 1997,

Il est proposé par monsieur Fabien Cournoyer
appuyé par monsieur Jean-Guy Rousseau
et RÉSOLU

a) d'abroger la résolution # 4415 de l'assemblée du 15 novembre 1995;

b) d'autoriser deux des quatre personnes suivantes à signer les conventions du programme de supplément au loyer sur le marché privé pour et au nom de l'Office municipal d'habitation de Montréal: messieurs Normand Daoust, Robert Mackrous, Pierre Guertin et Gilles Lemaire.

Copie certifiée conforme

[redacted]

Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du conseil municipal

Ville de Montréal		
	Assemblée du	29 juin 1998
	Séance(s) tenue(s) le(s)	2 juillet 1998
	Numéro de la résolution	CO98 01498

Article 11.9 Le président de l'assemblée appelle cet article de l'ordre du jour. Le conseil est saisi du rapport suivant du comité exécutif et des autres documents y relatifs :

Le comité exécutif recommande, conformément au rapport du directeur du Service de l'habitation,

1.- d'approuver un projet de convention par lequel la Société d'habitation du Québec, la Ville et l'Office municipal d'habitation conviennent d'instaurer et de défrayer conjointement un programme de supplément au loyer relativement à 200 unités de logement localisés au Village Olympique pour la période du 30 juin 1998 au 31 mars 2003;

2.- d'autoriser le versement par la Ville à l'Office d'une subvention annuelle équivalente à 10 % du coût de ce programme;

Imputation	1998	1999	ult.
001-3-800003-641301-9990	30 000	60 000	195 000
Provenance			
001-3-800003-641301-9990	30 000		
À prévoir	--	60 000	195 000

Certificat de la directrice des finances : SCFI980642001

S980642001 Montréal, le 23 juin 1998

HD/NP/jn

Il est

Proposé par le conseiller Melançon
Appuyé par la conseillère Eloyan

D'adopter ce rapport.

Un débat s'engage.

À la demande du conseiller Melançon et de la conseillère Eloyan, il est procédé à un vote enregistré sur cette motion.

Le greffier fait l'appel des membres et le conseil se partage comme suit :

VOTENT
POUR : Le maire Bourque, les conseillers-ères Eloyan, Melançon, Lorrain, Coutu, St-Martin, Forcillo, St-Arnaud, Polcaro, Tamburello, Côté, Samson, Le Duc, Belleli, Beauchamp, Parent, Deschamps, Charron, Lachance, Paul, Beauregard et Charbonneau (22)

VOTENT
CONTRE : Les conseillers-ères Prégent, Goyer, Chadirdjian, Gagnier, Lebeau, Laramée, Roy, Prescott, Théorêt, Boskey, Rotrand, Sévigny, Searle, Lavallée, Fotopulos, Daines, Boucher, Lemay, Bissonnette, Malépart, Capparelli et Daviau (22)

[redacted]

En vertu de l'article 99 du Règlement sur la procédure d'assemblée et la régie interne du conseil et de ses commissions (R.R.V.M., c. P-8), le président de l'assemblée exerce son droit de vote et se prononce en faveur de cette motion.

Le président de l'assemblée déclare cette motion adoptée.

Vér.
Fin. 4
Hab.
Cont.

[redacted]

Société d'habitation Québec

[redacted]

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

DANS LE CADRE DE LA RECONDUCTION DES PROGRAMMES D'AIDE D'URGENCE 2004 ET 2005 AUX MÉNAGES SANS LOGIS ET AUX MUNICIPALITÉS CONNAISSANT UNE PÉNURIE DE LOGEMENTS LOCATIFS

ADDENDA à l'entente signée le 7 juillet 2004, telle que modifiée en 2005;

ADDENDA à l'entente selon la résolution 612 de l'OMHM

ENTRE : La Société d'habitation du Québec, personne morale légalement constituée, ayant son siège social au Québec, ici représentée par Selim Nassah, dûment autorisé(e) aux fins des présentes en vertu du *Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec* (décret 1505-97, 26 novembre 1997), ci-après appelée :

« LA SOCIÉTÉ »

ET : La VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public, ayant son hôtel de ville au 275, Notre-Dame Est, Montréal, H2Y 1C6, agissant et représentée aux présentes par Colette Fraser, greffière adjointe dûment autorisé(e) aux fins des présentes par la résolution CG06 0006 du conseil d'agglomération de Montréal, en date du 23 janvier 2006 et ci-après appelée :

et de l'article 96 de la Loi sur les cités et villes;

« LA MUNICIPALITÉ »

ET : L'Office municipal d'habitation de Montréal, dûment constitué, en vertu de l'article 57 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8)*, ici représenté par **Monsieur Fabien Cournoyer** et par **Monsieur Frédéric Roy**, dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 13 juin 2007, portant le numéro **1007** et annexée aux présentes, ci-après appelé :

« L'OFFICE »

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a adopté le 28 février 2006 le décret 115-2006 concernant la reconduction des dispositions relatives aux unités de supplément au loyer d'urgence prescrites par les Programmes d'aide d'urgence 2004 et 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs, pour une période additionnelle de 12 mois;

ATTENDU QUE la Municipalité, par la résolution CG07 0408 adoptée le 25 oct. 2007, autorise l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'engage à défrayer dix pour cent (10 %) des coûts de subvention et de gestion du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de prolonger la durée de l'entente signée le 6 mars 2008 tant et aussi longtemps que l'Office a des liens contractuels avec un propriétaire ou un locataire d'une « unité de logement désignée » dont la subvention de « supplément au loyer » a été renouvelée pour une période maximale de douze (12) mois en vertu du décret 115-2006 du 28 février 2006.

EN FOI DE QUOI les parties ont signé le présent addenda en trois exemplaires : un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

« LA SOCIÉTÉ »

SIGNÉ À Québec CE 11 avril 2008

[redacted]

SIGNÉ À Montréal CE 6 mars 2008

Représentant Témoin

[redacted]

« L'OFFICE »

SIGNÉ À Montréal CE 13 mars 2008

[redacted]

Cet addenda a été approuvé par le Conseil d'agglomération de Montréal, le 25 octobre 2007, résolution: CG07 0408.

[redacted]

Société d'habitation Québec

.PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

DANS LE CADRE DE LA RECONDUCTION DES UNITÉS DE SUPPLÉMENT AU LOYER D'URGENCE PRESCRITES PAR LES PROGRAMMES D'AIDE D'URGENCE 2004 ET 2005 AUX MÉNAGES SANS LOGIS ET AUX MUNICIPALITÉS CONNAISSANT UNE PÉNURIE DE LOGEMENTS LOCATIFS

ADDENDA à l'entente signée le 7 juillet 2004

ADDENDA à l'entente selon la résolution 612 de l'OMHM

ENTRE : La Société d'habitation du Québec, personne morale légalement constituée, ayant son siège social au Québec, ici représentée par Sélim Massouh, dûment autorisé(e) aux fins des présentes en vertu du *Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec* (décret 419-2006, 17 mai 2006), ci-après appelée :

« LA SOCIÉTÉ »

ET : La VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public, ayant son hôtel de ville au 275, Notre-Dame Est, Montréal, H2Y 1C6, agissant et représentée aux présentes par Colette Fraser, greffière adjointe dûment autorisé(e) aux fins des présentes par la résolution CG06 0006 du conseil d'agglomération de Montréal, en date du 23 janvier 2006 et ci-après appelée : et de l'article 96 de la Loi sur les cités et villes;

« LA MUNICIPALITÉ »

ET : L'Office municipal d'habitation de Montréal, dûment constituée, en vertu de l'article 57 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8)*, ici représentée par Fabien Cournoyer et par Frédéric Roy, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le mercredi 4 juillet 2007, portant le numéro 1022 et annexée aux présentes, ci-après appelé :

« L'OFFICE »

[redacted]

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décr[redacted] du 6 février 2007, reconduit les unités de supplément au loye[redacted] prescrites par les Programmes d'aide d'urgence 2004 et 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret 495-2007 du 27 juin 2007, reconduit des unités de supplément au loyer d'urgence prescrites par les Programmes d'aide d'urgence 2004 et 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs, qui ne seront plus effectives le mois de leur échéance;

ATTENDU QUE la Municipalité, par la résolution CG07 0408 adoptée le 25 octobre 2007, autorise l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'engage à défrayer dix pour cent (10 %) des coûts de subvention et de gestion du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de prolonger la durée de l'entente signée le 6 mars 2008 tant et aussi longtemps que l'Office a des liens contractuels avec un propriétaire ou un locataire d'une « unité de logement désignée » dont la subvention de « supplément au loyer » a été reconduite pour une période maximale de douze (12) mois en vertu du décret 495-2007 du 27 juin 2007.

EN FOI DE QUOI les parties ont signé le présent addenda en trois exemplaires : un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

« LA SOCIÉTÉ »

SIGNÉ À Québec CE 11 avril 2008

[redacted]

« LA MUNICIPALITÉ »

SIGNÉ À Montréal CE 6 mars 2008

[redacted]

Représentant

Témoin

[redacted]

« L'OFFICE »

SIGNÉ À Montréal CE 13 mars 2008

[redacted]

Cet addenda a été approuvé par le Conseil d'agglomération de Montréal, le 25 octobre 2007, résolution; CG07 0408.

[redacted]

Société d'habitation Québec

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

DANS LE CADRE DU PROGRAMME D'AIDE D'URGENCE 2005 AUX MÉNAGES SANS LOGIS ET AUX MUNICIPALITÉS CONNAISSANT UNE PÉNURIE DE LOGEMENTS LOCATIFS

ENTENTE PASSÉE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE : La Société d'habitation du Québec, personne morale légalement constituée, ayant son siège social au Québec, ici représentée par Selim Massouh, dûment autorisé(e) aux fins des présentes en vertu du *Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec* (décret 1505-97, 26 novembre 1997), ci-après appelée :

« LA SOCIÉTÉ »

ET : La VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public, ayant son hôtel de ville au 275, Notre-Dame Est, Montréal, H2Y 1C6, agissant et représentée aux présentes par Colette Fraser, greffière adjointe dûment autorisé(e) aux fins des présentes par la résolution CG06 0006 du conseil d'agglomération de Montréal, en date du 23 janvier 2006 et ~~ci-après appelée~~ de l'article 96 de la Loi sur les cités et villes, ci-après appelée :

« LA MUNICIPALITÉ »

ET : L'Office municipal d'habitation de **Montréal**, dûment constituée, en vertu de l'article 57 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8)*, ici représentée par **M. Fabien Cournoyer** et par **Mme. ~~Debbie Di Chiaro~~** Pierrette Rondeau, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le **6 juillet 2005**, portant le numéro **612** et annexée aux présentes, ci-après appelé :

« L'OFFICE »

[redacted]

ATTENDU QU'en vertu de l'article 3 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée la Société, peut mettre en œuvre un programme de supplément au loyer conformément aux dispositions du *Règlement sur l'habitation*;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 3.1 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, modifié par l'article 3 du chapitre 2 des lois de 2002, la Société peut, lorsque des circonstances exceptionnelles l'imposent et avec l'autorisation du gouvernement, mettre en place un programme spécial afin de tenir compte de ces circonstances exceptionnelles;

ATTENDU QUE la Société, au nom du gouvernement du Québec, désire aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

ATTENDU QUE pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 3.1 précité, il est prévu que ce programme peut déroger aux conditions et règles d'attribution normalement applicables;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a adopté, le 11 mai 2005, le décret 461-2005 autorisant l'octroi de nouvelles unités de supplément au loyer attribuées aux ménages qui se retrouvent sans logis à compter du 15 juin 2005;

ATTENDU QUE le Programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution est proportionnelle à leur revenu;

ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du (CG07 0408)
25 octobre 2007, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10 %) des coûts de subvention et de gestion du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

ATTENDU QUE l'Office peut attribuer un logement subventionné à un ménage malgré le refus du propriétaire de signer une entente Office-Propriétaire;

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit :

1. DÉFINITIONS

« Unité de logement désignée »

Unité de logement (chambre, studio ou logement) mentionnée à l'Annexe A ou à l'Annexe D de la présente entente, pour laquelle la Société verse des sommes à titre de « supplément au loyer ».

« Loyer médian »

Prix médian du loyer, tel que déterminé pour les fins du « programme d'aide » par la Société en fonction de la typologie du logement ainsi que de la nature des services qui sont fournis.

« Loyer reconnu »

Montant mensuel fixé par le propriétaire et stipulé dans un bail pour la location d'une « unité de logement désignée ».

Toutefois, lorsque le propriétaire est une coopérative ou un organisme sans but lucratif, le montant du « loyer reconnu » doit tenir compte des déductions à faire pour tous les « montants non considérés » ainsi que pour les ajustements prévus au *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique* (ci-après le « Règlement sur les conditions »), et ce loyer doit permettre de respecter toutes les normes budgétaires établies par la Société sans générer de profit (surplus) ni engendrer de perte (déficit).

Dans le cas des logements loués sur le marché locatif privé, il est entendu que le montant du « loyer reconnu » ne peut dépasser celui du « loyer médian » au moment de l'engagement original du logement par l'Office.

« Montants non considérés »

Montants non inclus dans le calcul du « loyer reconnu », dont les montants prévus au Règlement sur les conditions, et plus précisément, mais non limitativement, à son article 16.

« Ménage »

Une ou plusieurs personnes qui occupent un logement.

« Ménage admissible »

« Ménage » répondant aux conditions d'admissibilité prévues aux normes du « programme d'aide ».

« Part du ménage »

Partie du loyer assumée par le « ménage » et calculée selon les dispositions du Règlement sur les conditions.

« Programme d'aide »

Programme d'aide d'urgence 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs.

« Programme »

Programme de supplément au loyer correspondant au volet I du « programme d'aide ».

« Révocation d'unité »

Décision de la Société à l'effet de ne plus considérer une unité de logement comme étant désignée aux fins de la présente entente.

« Supplément au loyer »

Subvention versée aux termes du « programme » et dont le montant vise à combler l'écart entre le « loyer reconnu » d'une « unité de logement désignée » et la « part du ménage ».

« Entente Office-Propriétaire »

Convention signée entre l'Office et un propriétaire pour l'application d'une subvention dans le cadre du « programme », pour un « ménage » occupant une « unité de logement désignée ».

2. OBJET DE L'ENTENTE

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du « programme ». L'Office ne peut déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DURÉE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 10.1, la présente entente débute le **1er juin 2005**, qui correspond à la première date de subvention d'une « unité de logement désignée ». Les parties conviennent que la présente entente demeure en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office a des liens contractuels avec un propriétaire ou un locataire d'une « unité de logement désignée », mais seulement pour les fins de cette unité de logement.

La durée maximale de la subvention du « supplément au loyer » est de douze (12) mois.

4. DISPONIBILITÉ DES UNITÉS DE LOGEMENT

4.1 Prix des loyers

L'Office doit faire le nécessaire afin de s'assurer que le loyer des logements subventionnés, mentionnés à l'Annexe A ou D, est semblable au loyer des logements non subventionnés comparables dans un même ensemble immobilier.

4.2 Sélection des immeubles

Lorsque l'Office choisit de sélectionner lui-même les logements, il peut le faire en collaboration avec la Société à partir d'un processus public d'appel d'offres, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les logements retenus doivent être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le « loyer médian » des logements en location dans la municipalité.

4.3 État des logements

L'Office doit s'assurer que les « unités de logements désignées » sont en bon état d'habitabilité, conformément aux lois et règlements applicables sur le territoire où elles sont situées.

L'Office doit aussi s'assurer qu'à l'intérieur de chacun des ensembles immobiliers où se trouvent des « unités de logement désignées », l'état d'habitabilité des logements désignés est uniforme avec celui de l'ensemble des unités de logement du même ensemble immobilier.

4.4 Relation avec les ménages

L'Office avise les propriétaires qu'ils doivent accorder aux « ménages » bénéficiaires du « supplément au loyer » les mêmes

droits et privilèges qu'aux autres « ménages » habitant le même ensemble immobilier.

5. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

5.1 Sélection des ménages

L'Office est responsable de l'application des normes du « programme d'aide », et ce, conformément aux directives émises par la Société. C'est notamment lui qui prend formellement la décision d'octroyer le « supplément au loyer » à un « ménage », qui l'en avise et qui assure, à ses frais, la défense de ses décisions.

5.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un « ménage » pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* (ci-après le « Règlement sur l'attribution »). Nonobstant le Règlement sur l'attribution, l'Office peut, lorsque les circonstances le justifient et dans une mesure répondant aux conditions normales de confort et de salubrité, attribuer un logement sans égard aux règles relatives à la densité d'occupation.

5.3 Vérification des revenus et de la composition du ménage

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du « ménage » et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exige, et ce, sur le formulaire fourni par la Société. Cette vérification doit être faite de la manière prévue au Règlement sur les conditions. Les pièces justificatives et tout document concernant cette déclaration doivent être conservés par l'Office pendant une période minimale de sept (7) ans.

5.4 Forme du bail

L'Office doit veiller à ce qu'un bail soit signé pour toutes les « unités de logement désignées ». Le formulaire de bail utilisé doit être conforme à celui prescrit par la Régie du logement.

[redacted]

5.5 Calcul du supplément au loyer

L'Office doit, au moyen d'un « Formulaire de calcul de la subvention » fourni par la Société, calculer la « part du ménage » et le montant du « supplément au loyer », tels qu'ils ont été calculés en fonction du « loyer reconnu », et doit transmettre au « ménage » ainsi qu'au propriétaire le montant du « supplément au loyer » ainsi calculé.

5.6 Informations au bail

De même, l'Office doit voir à ce que le bail indique tous les services qui sont fournis au « ménage » par le propriétaire du logement désigné, ainsi que le montant du « supplément au loyer » s'y rattachant.

5.7 Perception

L'Office doit voir à ce que les propriétaires ne perçoivent des ménages bénéficiant du «supplément au loyer» que le montant inscrit au bail comme étant la «part du ménage» ainsi que les montants des services inclus au bail.

5.8 Durée du bail

Le bail est d'une durée d'un (1) an, sauf pour les nouveaux « ménages » et pour les logements de transition, où le bail peut être d'une durée inférieure à douze (12) mois. Par ailleurs, la durée du bail peut être équivalente à la période résiduelle de la présente entente.

5.9 Renouvellement du bail

Aucune modification du « loyer reconnu » ne peut être effectuée à moins d'avoir été préalablement autorisée par la Société.

Si des renouvellements de baux sont effectués en cours d'entente, ils doivent correspondre au pourcentage d'augmentation fixé annuellement par la Régie du logement et confirmé par la Société.

Un pourcentage différent de ce taux peut être accepté à la suite de l'autorisation écrite de l'Office et doit correspondre au pourcentage d'augmentation fixé selon le document de calcul de la Régie du logement.

[redacted]

Les modifications au bail doivent, sous réserve de situations jugées particulières par la Société, être identiques pour toutes les unités de logement d'un même ensemble immobilier, qu'elles soient désignées ou non.

Lorsque la subvention vient à échéance avant la fin du bail, l'Office doit prendre les mesures nécessaires afin d'aviser le « ménage » et le propriétaire de cette situation, par le biais du formulaire **Calcul de subvention**. Le « ménage » doit par conséquent assumer le montant total du loyer au bail pour la période restante du bail.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

5.10 Cession ou sous-location

L'Office ne peut autoriser un « ménage » bénéficiaire du « supplément au loyer » à sous-louer ou à céder son bail.

6. PAIEMENT DU SUPPLÉMENT AU LOYER

6.1 Versement de la subvention

La Société paie à l'Office, mensuellement le premier de chaque mois, le montant correspondant au « supplément au loyer » que celui-ci doit verser en vertu des ententes qu'il a prises avec les propriétaires ou avec les « ménages ».

6.2 Modification de la subvention

Malgré la diminution du revenu du « ménage », la Société n'effectue aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société, étant toutefois entendu que l'Office peut réclamer le manque à gagner à la fin de la période de bail.

[redacted]

6.3 Frais de livraison et d'administration

La Société peut payer à l'Office des frais pour la livraison et l'administration du « programme ».

6.4 Logement vacant

Lorsqu'une « unité de logement désignée » devient vacante, l'Office verse le « loyer reconnu » pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet ou pour une période inférieure si le logement est loué de nouveau.

6.5 Occupation retardée

Il est entendu que, pour les ententes Office-Propriétaire qui sont signées par l'Office dans le cadre de la présente entente, l'Office ne paie le « supplément au loyer » qu'à partir du moment où « l'unité de logement désignée » est disponible pour les fins d'occupation par un « ménage admissible ».

6.6 Dommages causés au logement

Lors du départ d=un « ménage », s'il est, de l'avis de l'Office, nécessaire de rénover l'intérieur d'un logement dû à des dommages causés par le fait ou la faute du « ménage » bénéficiant du « supplément au loyer » ou par des personnes à qui le « ménage » a permis l'accès de son logement, l'Office rembourse au propriétaire tous les frais raisonnables engagés pour réparer ces dommages à condition que:

- une entente Office-Propriétaire a été signée;

- ces dommages ne résultent pas d'un risque contre lequel un propriétaire prudent s'assurerait généralement, et

- tous les efforts nécessaires soient faits, en vain, par le propriétaire pour obtenir du locataire bénéficiant du « supplément au loyer » le remboursement des frais de réparation des dommages.

6.7 Disponibilité du logement

L'Office a seul le pouvoir de décider si, en regard des conditions d'habitabilité, un logement est disponible ou non.

[redacted]

6.8 Logement inoccupé

Si, à la date de désignation d'un logement, celui-ci est disponible mais n'est pas occupé par un « ménage », l'Office paie le « loyer reconnu » de ce logement jusqu'à ce que le logement soit occupé par un « ménage », et ce, pour un maximum de trois mois à compter de la date de désignation mentionnée à l'annexe A.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un « ménage », l'Office paie au propriétaire le « loyer reconnu » pour une période maximale de trois mois suivant la date où la résiliation du bail prend effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un « ménage », l'Office n'est pas tenu de payer d'autres montants que le « supplément au loyer », et ce, pour une période maximale de trois mois suivant la date de résiliation du bail ou suivant la date de l'abandon des lieux par un « ménage ».

6.9 Responsabilité financière de la Société

La Société n'est pas responsable des manquements ou défauts d'un « ménage » de respecter les conditions du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer le paiement du loyer.

La seule responsabilité financière de la Société consiste à verser à l'Office 90 % des paiements indiqués à la section 6 de la présente entente.

6.10 Responsabilité financière de la Municipalité

La Municipalité s'engage à verser à l'Office un montant égal à 10 % des paiements indiqués à la section 6 de la présente entente. Ce montant est versé mensuellement. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

6.11 Transfert ou révocation de la désignation d'un logement

Règle générale, aucun transfert de désignation n'est permis, à l'exception des cas mentionnés à l'article 5.2, ou lorsque la santé ou la sécurité d'un membre du « ménage » est en cause.

L'Office doit informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation ou de tout transfert de la désignation d'une unité de logement, et ce, dans les trente (30) jours suivant cette révocation ou ce transfert.

7. ENTENTE OFFICE-PROPRIÉTAIRE

7.1 Entente Office-Propriétaire

L'Office peut signer une entente Office-Propriétaire avec le propriétaire d'une « unité de logement désignée » pour laquelle un « supplément au loyer » est attribué dans le cadre du « programme d'aide », et ce, sur un document prévu à cette fin par la Société.

Une copie de l'Annexe A faisant partie de chacune des ententes Office-Propriétaire doit être acheminé à la Société dès le moment de la signature.

La Société recommande la signature d'une telle entente.

7.2 Aide au ménage

Dans le cas où un « ménage admissible» trouve un logement et que le propriétaire refuse de signer une entente Office-Propriétaire, l'Office peut attribuer un « supplément au loyer » au « ménage ». Le paiement de la subvention par l'Office doit alors être fait conjointement au propriétaire et au « ménage ».

L'Office doit aviser la Société de l'attribution de ces unités en transmettant une copie de l'« Annexe A » dûment complétée.

7.3 Vérification

Dans le cadre de l'application de la présente entente ainsi que de chacune des ententes Office-Propriétaire, l'Office doit, à l'aide de tous les moyens d'inspection ou de contrôle qui sont mis à sa disposition, s'assurer du respect intégral de la présente entente ainsi que de chacune des ententes Office-Propriétaire.

8. RAPPORT ET INSPECTION

8.1 Tenue de livres

L'Office doit tenir une comptabilité distincte et avoir un compte de banque spécifique pour l'administration du « programme ».

8.2 Rapports et états financiers

L'Office doit transmettre trimestriellement à la Société les informations relatives aux « unités de logement désignées » qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente sur un formulaire approuvé par la Société (Annexe D ou transfert électronique de données).

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la *Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6)* et ceci, dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmet à la Société un rapport sur les modifications affectant les logements désignés qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, composition des ménages, etc.) dans les trente (30) jours suivant lesdites modifications, et ce, sur un formulaire fourni par la Société.

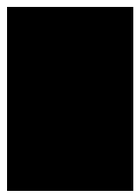
8.3 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné par l'entente Office-Propriétaire dans les trente (30) jours qui suivent la date de ce transfert.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert les droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concernés par l'entente Office-Propriétaire s'engage à respecter cette dernière.

8.4 Inspection et vérification

L'Office doit permettre aux représentants de la Société en tout temps, moyennant le même avis donné conformément au bail, d'inspecter un logement désigné et l'immeuble ou les immeubles concerné(s) par la présente entente, ainsi que les livres, registres, données et autres documents relatifs au « programme ». La



Société peut, dans ce cadre, exiger que l'Office lui fasse parvenir tout document qu'elle juge à propos de vérifier. La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du « programme » par l'Office.

9. DISPOSITIONS FINANCIÈRES

9.1 Erreur de calcul

Si elle constate une erreur dans le calcul du « supplément au loyer », la Société peut, en tout temps et sans avis préalable, apporter les corrections nécessaires à l'Annexe D et compenser, s'il y a lieu, le remboursement de toute somme payée en trop, et ce, rétroactivement à même le « supplément au loyer » à être versé à l'Office. La Société s'engage alors à faire parvenir à l'Office une copie de l'Annexe D, telle que modifiée.

9.2 Ajustement

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 6.1 et 6.9 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent « programme ».

10. DÉFAUT DE L'OFFICE

10.1 Avis de défaut

La Société peut, lorsqu'elle le constate, aviser l'Office de son défaut de respecter la présente entente, en lui faisant parvenir un avis indiquant ledit défaut et, éventuellement, la façon d'y remédier ainsi que le délai pour ce faire.

Si, au terme du délai fixé, l'Office n'a pas remédié au défaut, la Société peut, à son choix, prendre l'une ou l'autre des mesures suivantes :

- la suspension, sans possibilité de remboursement, du paiement du « supplément au loyer » jusqu'au moment où l'Office aura remédié au défaut à la satisfaction de la Société;
- la résiliation de l'entente;
- si le défaut de l'Office consiste en une somme d'argent due à la Société pour l'un des motifs prévus à la section 6 de la présente entente, la Société peut retenir les sommes du « supplément au loyer » et affecter les montants ainsi

retenus au paiement des sommes dues par l'Office, jusqu'à parfait paiement;

- si le défaut de l'Office consiste en une attribution de logement non conforme aux normes du « programme d'aide », la Société peut, à son choix, révoquer la désignation du logement, suspendre, même rétroactivement à la date de l'attribution et sans possibilité de remboursement, le montant de « supplément au loyer » pour ce logement. La Société peut aussi mettre fin à la présente entente.

10.2 Gestion des ententes

Si la Société constate des erreurs de calcul ou d'interprétation de la part de l'Office, dans le cadre de l'application des ententes Office-Propriétaire, elle peut de plein droit effectuer auprès du ou des propriétaires concernés les ajustements financiers nécessaires et procéder par la suite, par compensation si nécessaire, au remboursement ou à la retenue des sommes à même les sommes qui sont versées à l'Office dans le cadre de l'application de la présente entente.

11. MODIFICATION DE L'ENTENTE

11.1 Modification aux modalités de l'entente

La présente entente ne peut être modifiée qu'avec le consentement des parties.

11.2 Modification au nombre de logements désignés

Sous réserve de l'article 6.11, il est entendu que lors du départ du ménage, l'Office annule « l'unité de logement désignée » ET NE PEUT EN TRANSFÉRER LA DÉSIGNATION À UN AUTRE LOGEMENT.

L'Office doit informer la Société à l'aide de l'Annexe D ou du fichier de transfert de données.

La Société peut en tout temps et sur un avis de trente (30) jours, révoquer la désignation d'une unité de logement et effectuer les modifications nécessaires par un addenda, le cas échéant.

12. DISPOSITIONS DIVERSES

12.1 Effet de la présente entente

La présente entente lie les parties et leurs ayants droit. Toutes les annexes et tous les addenda à cette entente en font partie intégrante et lient les parties tant qu'ils ne sont pas remplacés ou abrogés.

12.2 Avis et procédures

Une copie de tout avis ou procédure que l'Office reçoit d'un propriétaire ou d'un « ménage », et qui est hors du cours normal des affaires et concerne directement l'application de la présente entente, doit être expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

Une copie de tout avis ou procédure que l'Office fait parvenir à un propriétaire ou à un « ménage », et qui est hors du cours normal des affaires de l'Office et concerne directement l'application de la présente entente, doit être expédiée à la Société sans délai.

Tout avis ou procédure doit, pour être valide et lier les parties, être écrit et transmis à l'adresse de leur siège respectif, par l'un ou l'autre des modes suivants :

1° par courrier certifié ou recommandé;

2° par l'entremise d'une agence de messagerie;

3° par signification par huissier ou par télécopieur.

12.3 Adresses des parties

À la date de conclusion de la présente entente, l'adresse de chacune des parties est la suivante :

La Société :

1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, 4e étage
Aile Saint-Amable
Québec (Québec) G1R 5E7

La Municipalité : 275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

L'Office : 415 rue Saint-Antoine O.
Montréal (Québec) H2Z 1H8

12.4 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au « programme », incluant entre autres les dépliants et avis publics, doit confirmer la contribution de la Société.

12.5 Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du « programme » aussi longtemps qu'il est nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et, dans tous les cas, pour une période minimale de sept (7) ans.

[redacted]

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en trois exemplaires : un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

[redacted]

« LA MUNICIPALITÉ »

SIGNÉ À Montréal CE 6 mars 2008

[redacted]

« L'OFFICE »

SIGNÉ À MONTREAL CE 18 mars 2008

[redacted]

Cette entente a été approuvée par le Conseil d'agglomération de Montréal, le 25 octobre 2007, résolution: CG07 0408.

[redacted]

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

DANS LE CADRE DE LA RECONDUCTION DES UNITÉS DE SUPPLÉMENT AU LOYER D'URGENCE PRESCRITES PAR LES PROGRAMMES D'AIDE D'URGENCE 2004 ET 2005 AUX MÉNAGES SANS LOGIS ET AUX MUNICIPALITÉS CONNAISSANT UNE PÉNURIE DE LOGEMENTS LOCATIFS

ENTENTE PASSÉE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE : La Société d'habitation du Québec, personne morale légalement constituée, ayant son siège social au Québec, ici représentée par M. John Mackay , dûment autorisé(e) aux fins des présentes en vertu du *Règlement sur la délégation des pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec* (décret 419-2006, 17 mai 2006), ci-après appelée :

« LA SOCIÉTÉ »

ET : VILLE DE MONTRÉAL, corps politique dûment constitué, ici représentée par M^me^ Colette Fraser, greffière adjointe dûment autorisée aux fins des présentes par la résolution CG06 0006 et l'article 96 de la *Loi sur les cités et villes*;

« LA MUNICIPALITÉ »

ET : L'Office municipal d'habitation de Montréal, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8)*, ici représenté par Monsieur Philippe St-Jacques et par Madame Suzanne Lacroix, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 9 septembre 2009, portant le numéro 1574 et annexée aux présentes, ci-après appelé :

« L'OFFICE »

[redacted]

ATTENDU QU'en vertu de l'article 3 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée la Société, peut mettre en œuvre un programme de supplément au loyer conformément aux dispositions du *Règlement sur l'habitation*;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 3.1 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, la Société peut, lorsque des circonstances exceptionnelles l'imposent et avec l'autorisation du gouvernement, mettre en place un programme spécial afin de tenir compte de ces circonstances exceptionnelles;

ATTENDU QUE la Société, au nom du gouvernement du Québec, désire aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

ATTENDU QUE pour ce faire, la Société peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 3.1 précité, il est prévu que ce programme peut déroger aux conditions et règles d'attribution normalement applicables;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret numéro 101-2004 du 11 février 2004, modifié par le décret numéro 136-2004 du 25 février 2004, autorisé la mise en œuvre du Programme d'aide d'urgence 2004 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret 31-2005 du 26 janvier 2005, reconduit les unités de supplément au loyer d'urgence prescrites par le Programme d'aide d'urgence 2004 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret 461-2005 du 11 mai 2005, autorisé la mise en œuvre du Programme d'aide d'urgence 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret 115-2006 du 28 février 2006, reconduit les unités de supplément au loyer d'urgence prescrites par les Programmes d'aide d'urgence 2004 et 2005

aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret 85-2007 du 6 février 2007, reconduit les unités de supplément au loyer d'urgence prescrites par les Programmes d'aide d'urgence 2004 et 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret 495-2007 du 27 juin 2007, reconduit certaines unités de supplément au loyer d'urgence prescrites par les programmes d'aide d'urgence 2004 et 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs, qui n'étaient plus effectives le mois de leur échéance, pour une période de douze mois et autorisé leur attribution à de nouveaux ménages également pour douze mois;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret 191-2008 du 12 mars 2008, d'une part, reconduit certaines unités de supplément au loyer d'urgence prescrites par les programmes d'aide d'urgence 2004 et 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs, qui ne seront plus effectives le mois de leur échéance, pour une période de douze mois et autorisé leur attribution à de nouveaux ménages également pour douze mois, et d'autre part, reconduit celles qui sont toujours effectives le mois de leur échéance également pour douze mois;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret 273-2009 du 25 mars 2009, d'une part, reconduit certaines unités de supplément au loyer d'urgence prescrites par les programmes d'aide d'urgence 2004 et 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs, qui ne seront plus effectives le mois de leur échéance, pour une période de douze mois et autorisé leur attribution à de nouveaux ménages également pour douze mois, et d'autre part, reconduit celles qui sont toujours effectives le mois de leur échéance également pour douze mois;

ATTENDU QUE la Société, la municipalité et l'office ont signé une entente pour la gestion des unités des Programmes d'aide d'urgence 2004 et 2005, que cette entente a été renouvelée en 2005, 2006, 2007 et 2008 et, qu'il y a maintenant lieu de signer une nouvelle entente;

ATTENDU QUE le Programme de supplément au loyer a pour objet de favoriser l'occupation par des ménages à faible revenu ou à revenu modique de logements locatifs pour lesquels leur contribution est proportionnelle à leur revenu;

ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 26 août 2010 ~~2009~~, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10 %) des coûts de subvention et de gestion du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

ATTENDU QUE l'Office peut attribuer un logement subventionné à un ménage malgré le refus du propriétaire de signer une entente Office-Propriétaire;

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit :

1. DÉFINITIONS

« Unité de logement désignée »

Unité de logement (chambre, studio ou logement) mentionnée à l'Annexe A ou à l'Annexe D de la présente entente, pour laquelle la Société verse des sommes à titre de « supplément au loyer ».

« Loyer médian »

Prix médian du loyer, tel que déterminé par la Société en fonction de la typologie du logement ainsi que de la nature des services qui sont fournis.

« Loyer reconnu »

Montant mensuel fixé par le propriétaire et stipulé dans un bail pour la location d'une « unité de logement désignée ».

Toutefois, lorsque le propriétaire est une coopérative ou un organisme sans but lucratif, le montant du « loyer reconnu » doit tenir compte des déductions à faire pour tous les « montants non considérés » ainsi que pour les ajustements prévus au *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique* (ci-après le « Règlement sur les conditions »), et ce loyer doit permettre de respecter toutes les normes budgétaires établies par la Société sans générer de profit (surplus) ni engendrer de perte (déficit).

Dans le cas des logements loués sur le marché locatif privé, il est entendu que le montant du « loyer reconnu » ne peut dépasser

celui du « loyer médian » au moment de l'engagement original du logement par l'Office.

« Montants non considérés »

Montants non inclus dans le calcul du « loyer reconnu », dont les montants prévus au Règlement sur les conditions, et plus précisément, mais non limitativement, à son article 16.

« Ménage »

Une ou plusieurs personnes qui occupent un logement.

« Ménage admissible »

« Ménage » répondant aux conditions d'admissibilité prévues aux normes du « programme d'aide ».

« Part du ménage »

Partie du loyer assumée par le « ménage » et calculée selon les dispositions du Règlement sur les conditions.

« Programme d'aide »

Programme d'aide d'urgence 2004 ou 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs.

« Programme »

Programme de supplément au loyer correspondant au volet I du « programme d'aide ».

« Révocation d'unité »

Décision de la Société à l'effet de ne plus considérer une unité de logement comme étant désignée aux fins de la présente entente.

« Supplément au loyer »

Subvention versée aux termes du « programme » et dont le montant vise à combler l'écart entre le « loyer reconnu » d'une « unité de logement désignée » et la « part du ménage ».

[redacted]

« Entente Office-Propriétaire »

Convention signée entre l'Office et un propriétaire pour l'application d'une subvention dans le cadre du « programme », pour un « ménage » occupant une « unité de logement désignée ».

2. OBJET DE L'ENTENTE

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du « programme ». L'Office ne peut déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DURÉE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 10.1, la présente entente débute le 1er juillet 2009, qui correspond à la première date de subvention d'une « unité de logement désignée ». Les parties conviennent que la présente entente demeure en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office a des liens contractuels avec un propriétaire ou un locataire d'une « unité de logement désignée », mais seulement pour les fins de cette unité de logement.

La durée maximale de la subvention du « supplément au loyer » est de douze (12) mois.

4. DISPONIBILITÉ DES UNITÉS DE LOGEMENT

4.1 Prix des loyers

L'Office doit faire le nécessaire afin de s'assurer que le loyer des logements subventionnés, mentionnés à l'Annexe A ou D, est semblable au loyer des logements non subventionnés comparables dans un même ensemble immobilier.

4.2 Sélection des immeubles

Lorsque l'Office choisit de sélectionner lui-même les logements, il peut le faire en collaboration avec la Société à partir d'un processus public d'appel d'offres, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les logements retenus doivent être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le « loyer médian » des logements en location dans la municipalité.

4.3 État des logements

L'Office doit s'assurer que les « unités de logements désignées » sont en bon état d'habitabilité, conformément aux lois et règlements applicables sur le territoire où elles sont situées.

L'Office doit aussi s'assurer qu'à l'intérieur de chacun des ensembles immobiliers où se trouvent des « unités de logement désignées », l'état d'habitabilité des logements désignés est uniforme avec celui de l'ensemble des unités de logement du même ensemble immobilier.

4.4 Relation avec les ménages

L'Office avise les propriétaires qu'ils doivent accorder aux « ménages » bénéficiaires du « supplément au loyer » les mêmes droits et privilèges qu'aux autres « ménages » habitant le même ensemble immobilier.

5. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

5.1 Sélection des ménages

L'Office est responsable de l'application des normes du « programme d'aide », et ce, conformément aux directives émises par la Société. C'est notamment lui qui prend formellement la décision d'octroyer le « supplément au loyer » à un « ménage », qui l'en avise et qui assure, à ses frais, la défense de ses décisions.

5.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un « ménage » pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* (ci-après le « Règlement sur l'attribution »). Nonobstant le Règlement sur l'attribution, l'Office peut, lorsque les circonstances le justifient et dans une mesure répondant aux conditions normales de confort et de salubrité, attribuer un logement sans égard aux règles relatives à la densité d'occupation.

5.3 Vérification des revenus et de la composition du ménage

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du « ménage » et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société

[redacted]

l'exige, et ce, sur le formulaire fourni par la Société. Cette vérification doit être faite de la manière prévue au Règlement sur les conditions. Les pièces justificatives et tout document concernant cette déclaration doivent être conservés par l'Office pendant une période minimale de sept (7) ans.

5.4 Forme du bail

L'Office doit veiller à ce qu'un bail soit signé pour toutes les « unités de logement désignées ». Le formulaire de bail utilisé doit être conforme à celui prescrit par la Régie du logement.

5.5 Calcul du supplément au loyer

L'Office doit, au moyen d'un « Formulaire de calcul de la subvention » fourni par la Société, calculer la « part du ménage » et le montant du « supplément au loyer », tels qu'ils ont été calculés en fonction du « loyer reconnu », et doit transmettre au « ménage » ainsi qu'au propriétaire le montant du « supplément au loyer » ainsi calculé.

5.6 Informations au bail

De même, l'Office doit voir à ce que le bail indique tous les services qui sont fournis au « ménage » par le propriétaire du logement désigné, ainsi que le montant du « supplément au loyer » s'y rattachant.

5.7 Perception

L'Office doit voir à ce que les propriétaires ne perçoivent des ménages bénéficiant du «supplément au loyer» que le montant inscrit au bail comme étant la «part du ménage» ainsi que les montants des services inclus au bail.

5.8 Durée du bail

Le bail est d'une durée d'un (1) an, sauf pour les nouveaux « ménages » et pour les logements de transition, où le bail peut être d'une durée inférieure à douze (12) mois. Par ailleurs, la durée du bail peut être équivalente à la période résiduelle de la présente entente.

5.9 Renouvellement du bail

Aucune modification du « loyer reconnu » ne peut être effectuée à moins d'avoir été préalablement autorisée par la Société.

Si des renouvellements de baux sont effectués en cours d'entente, ils doivent correspondre au pourcentage d'augmentation fixé annuellement par la Régie du logement et confirmé par la Société.

Un pourcentage différent de ce taux peut être accepté à la suite de l'autorisation écrite de l'Office et doit correspondre au pourcentage d'augmentation fixé selon le document de calcul de la Régie du logement.

Les modifications au bail doivent, sous réserve de situations jugées particulières par la Société, être identiques pour toutes les unités de logement d'un même ensemble immobilier, qu'elles soient désignées ou non.

Lorsque la subvention vient à échéance avant la fin du bail, l'Office doit prendre les mesures nécessaires afin d'aviser le « ménage » et le propriétaire de cette situation, par le biais du formulaire **Calcul de subvention**. Le « ménage » doit par conséquent assumer le montant total du loyer au bail pour la période restante du bail.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

5.10 Cession ou sous-location

L'Office ne peut autoriser un « ménage » bénéficiaire du « supplément au loyer » à sous-louer ou à céder son bail.

6. PAIEMENT DU SUPPLÉMENT AU LOYER

6.1 Versement de la subvention

La Société paie à l'Office, mensuellement le premier de chaque mois, le montant correspondant au « supplément au loyer » que

celui-ci doit verser en vertu des ententes qu'il a prises avec les propriétaires ou avec les « ménages ».

6.2 Modification de la subvention

Malgré la diminution du revenu du « ménage », la Société n'effectue aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société, étant toutefois entendu que l'Office peut réclamer le manque à gagner à la fin de la période de bail.

6.3 Frais de livraison et d'administration

La Société peut payer à l'Office des frais pour la livraison et l'administration du « programme ».

6.4 Logement vacant

Lorsqu'une « unité de logement désignée » devient vacante, l'Office verse le « loyer reconnu » pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet ou pour une période inférieure si le logement est loué de nouveau.

6.5 Occupation retardée

Il est entendu que, pour les ententes Office-Propriétaire qui sont signées par l'Office dans le cadre de la présente entente, l'Office ne paie le « supplément au loyer » qu'à partir du moment où « l'unité de logement désignée » est disponible pour les fins d'occupation par un « ménage admissible ».

6.6 Dommages causés au logement

Lors du départ d'un « ménage », s'il est, de l'avis de l'Office, nécessaire de rénover l'intérieur d'un logement dû à des dommages causés par le fait ou la faute du « ménage » bénéficiant du « supplément au loyer » ou par des personnes à qui le « ménage » a permis l'accès de son logement, l'Office rembourse au propriétaire tous les frais raisonnables engagés pour réparer ces dommages à condition que:

- une entente Office-Propriétaire a été signée;

- ces dommages ne résultent pas d'un risque contre lequel un propriétaire prudent s'assurerait généralement, et

- tous les efforts nécessaires soient faits, en vain, par le propriétaire pour obtenir du locataire bénéficiant du « supplément au loyer » le remboursement des frais de réparation des dommages.

6.7 Disponibilité du logement

L'Office a seul le pouvoir de décider si, en regard des conditions d'habitabilité, un logement est disponible ou non.

6.8 Logement inoccupé

Si, à la date de désignation d'un logement, celui-ci est disponible mais n'est pas occupé par un « ménage », l'Office paie le « loyer reconnu » de ce logement jusqu'à ce que le logement soit occupé par un « ménage », et ce, pour un maximum de trois mois à compter de la date de désignation mentionnée à l'annexe A.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un « ménage », l'Office paie au propriétaire le « loyer reconnu » pour une période maximale de trois mois suivant la date où la résiliation du bail prend effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un « ménage », l'Office n'est pas tenu de payer d'autres montants que le « supplément au loyer », et ce, pour une période maximale de trois mois suivant la date de résiliation du bail ou suivant la date de l'abandon des lieux par un « ménage ».

6.9 Responsabilité financière de la Société

La Société n'est pas responsable des manquements ou défauts d'un « ménage » de respecter les conditions du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer le paiement du loyer.

La seule responsabilité financière de la Société consiste à verser à l'Office 90 % des paiements indiqués à la section 6 de la présente entente.

6.10 Responsabilité financière de la Municipalité

La Municipalité s'engage à verser à l'Office un montant égal à 10 % des paiements indiqués à la section 6 de la présente entente. Ce montant est versé mensuellement. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

6.11 Transfert ou révocation de la désignation d'un logement

Règle générale, aucun transfert de désignation n'est permis, à l'exception des cas mentionnés à l'article 5.2, ou lorsque la santé ou la sécurité d'un membre du « ménage » est en cause.

L'Office doit informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation ou de tout transfert de la désignation d'une unité de logement, et ce, dans les trente (30) jours suivant cette révocation ou ce transfert.

7. ENTENTE OFFICE-PROPRIÉTAIRE

7.1 Entente Office-Propriétaire

L'Office peut signer une entente Office-Propriétaire avec le propriétaire d'une « unité de logement désignée » pour laquelle un « supplément au loyer » est attribué dans le cadre du « programme d'aide », et ce, sur un document prévu à cette fin par la Société.

Une copie de l'Annexe A faisant partie de chacune des ententes Office-Propriétaire doit être acheminé à la Société dès le moment de la signature.

La Société recommande la signature d'une telle entente.

7.2 Aide au ménage

Dans le cas où un « ménage admissible» trouve un logement et que le propriétaire refuse de signer une entente Office-Propriétaire, l'Office peut attribuer un « supplément au loyer » au « ménage ». Le paiement de la subvention par l'Office doit alors être fait conjointement au propriétaire et au « ménage ».

L'Office doit aviser la Société de l'attribution de ces unités en transmettant une copie de l'« Annexe A » dûment complétée.

7.3 Vérification

Dans le cadre de l'application de la présente entente ainsi que de chacune des ententes Office-Propriétaire, l'Office doit, à l'aide de tous les moyens d'inspection ou de contrôle qui sont mis à sa disposition, s'assurer du respect intégral de la présente entente ainsi que de chacune des ententes Office-Propriétaire.

8. RAPPORT ET INSPECTION

8.1 Tenue de livres

L'Office doit tenir une comptabilité distincte et avoir un compte de banque spécifique pour l'administration du « programme ».

8.2 Rapports et états financiers

L'Office doit transmettre trimestriellement à la Société les informations relatives aux « unités de logement désignées » qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente sur un formulaire approuvé par la Société (Annexe D ou transfert électronique de données).

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la *Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6)* et ceci, dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmet à la Société un rapport sur les modifications affectant les logements désignés qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, composition des ménages, etc.) dans les trente (30) jours suivant lesdites modifications, et ce, sur un formulaire fourni par la Société.

8.3 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné par l'entente Office-Propriétaire dans les trente (30) jours qui suivent la date de ce transfert.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert les droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concernés par l'entente Office-Propriétaire s'engage à respecter cette dernière.

8.4 Inspection et vérification

L'Office doit permettre aux représentants de la Société en tout temps, moyennant le même avis donné conformément au bail, d'inspecter un logement désigné et l'immeuble ou les immeubles concerné(s) par la présente entente, ainsi que les livres, registres, données et autres documents relatifs au « programme ». La Société peut, dans ce cadre, exiger que l'Office lui fasse parvenir tout document qu'elle juge à propos de vérifier. La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du « programme » par l'Office.

9. DISPOSITIONS FINANCIÈRES

9.1 Erreur de calcul

Si elle constate une erreur dans le calcul du « supplément au loyer », la Société peut, en tout temps et sans avis préalable, apporter les corrections nécessaires à l'Annexe D et compenser, s'il y a lieu, le remboursement de toute somme payée en trop, et ce, rétroactivement à même le « supplément au loyer » à être versé à l'Office. La Société s'engage alors à faire parvenir à l'Office une copie de l'Annexe D, telle que modifiée.

9.2 Ajustement

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 6.1 et 6.9 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent « programme ».

10. DÉFAUT DE L'OFFICE

10.1 Avis de défaut

La Société peut, lorsqu'elle le constate, aviser l'Office de son défaut de respecter la présente entente, en lui faisant parvenir un avis indiquant ledit défaut et, éventuellement, la façon d'y remédier ainsi que le délai pour ce faire.

Si, au terme du délai fixé, l'Office n'a pas remédié au défaut, la Société peut, à son choix, prendre l'une ou l'autre des mesures suivantes :

- la suspension, sans possibilité de remboursement, du paiement du « supplément au loyer » jusqu'au moment où l'Office aura remédié au défaut à la satisfaction de la Société;
- la résiliation de l'entente;
- si le défaut de l'Office consiste en une somme d'argent due à la Société pour l'un des motifs prévus à la section 6 de la présente entente, la Société peut retenir les sommes du « supplément au loyer » et affecter les montants ainsi retenus au paiement des sommes dues par l'Office, jusqu'à parfait paiement;
- si le défaut de l'Office consiste en une attribution de logement non conforme aux normes du « programme d'aide », la Société peut, à son choix, révoquer la désignation du logement, suspendre, même rétroactivement à la date de l'attribution et sans possibilité de remboursement, le montant de « supplément au loyer » pour ce logement. La Société peut aussi mettre fin à la présente entente.

10.2 Gestion des ententes

Si la Société constate des erreurs de calcul ou d'interprétation de la part de l'Office, dans le cadre de l'application des ententes Office-Propriétaire, elle peut de plein droit effectuer auprès du ou des propriétaires concernés les ajustements financiers nécessaires et procéder par la suite, par compensation si nécessaire, au remboursement ou à la retenue des sommes à même les sommes qui sont versées à l'Office dans le cadre de l'application de la présente entente.

11. MODIFICATION DE L'ENTENTE

11.1 Modification aux modalités de l'entente

La présente entente ne peut être modifiée qu'avec le consentement des parties.

11.2 Modification au nombre de logements désignés

Sous réserve de l'article 6.11, il est entendu que lors du départ du ménage, l'Office annule « l'unité de logement désignée » ET NE PEUT EN TRANSFÉRER LA DÉSIGNATION À UN AUTRE LOGEMENT.

L'Office doit informer la Société à l'aide de l'Annexe D ou du fichier de transfert de données.

La Société peut en tout temps et sur un avis de trente (30) jours, révoquer la désignation d'une unité de logement et effectuer les modifications nécessaires par un addenda, le cas échéant.

12. DISPOSITIONS DIVERSES

12.1 Effet de la présente entente

La présente entente lie les parties et leurs ayants droit. Toutes les annexes et tous les addenda à cette entente en font partie intégrante et lient les parties tant qu'ils ne sont pas remplacés ou abrogés.

12.2 Avis et procédures

Une copie de tout avis ou procédure que l'Office reçoit d'un propriétaire ou d'un « ménage », et qui est hors du cours normal des affaires et concerne directement l'application de la présente entente, doit être expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

Une copie de tout avis ou procédure que l'Office fait parvenir à un propriétaire ou à un « ménage », et qui est hors du cours normal des affaires de l'Office et concerne directement l'application de la présente entente, doit être expédiée à la Société sans délai.

Tout avis ou procédure doit, pour être valide et lier les parties, être écrit et transmis à l'adresse de leur siège respectif, par l'un ou l'autre des modes suivants :

1° par courrier certifié ou recommandé;

2° par l'entremise d'une agence de messagerie;

3° par signification par huissier ou par télécopieur.

12.3 Adresses des parties

À la date de conclusion de la présente entente, l'adresse de chacune des parties est la suivante :

La Société :

1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, 4e étage
Aile Saint-Amable
Québec (Québec) G1R 5E7

Ville de Montréal

275, rue Notre-Dame Est
Suite # R-134
Montreal (Québec) H2Y 1C6

L'Office :

415, rue Saint-Antoine Ouest
Montréal (Québec) H2Z 1H8

12.4 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au « programme », incluant entre autres les dépliants et avis publics, doit confirmer la contribution de la Société.

12.5 Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du « programme » aussi longtemps qu'il est nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et, dans tous les cas, pour une période minimale de sept (7) ans.

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en trois exemplaires : un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

« LA SOCIÉTÉ »

SIGNÉ À Québec CE [redacted]

[redacted]

« LA MUNICIPALITÉ »

SIGNÉ À Montréal CE 17 septembre 2010

[redacted]

« L'OFFICE »

SIGNÉ À Montréal CE 21 décembre 2009

[redacted]

Représentant Témoin

Cette entente a été approuvée le 26 août 2010. (Résolution CG10 0281)

Société d'habitation Québec

.PROGRAMME DE SUPPL[redacted]

DANS LE CADRE DE LA RECONDUCTION DES UNITÉS DE SUPPLÉMENT AU LOYER D'URGENCE PRESCRITES PAR LES PROGRAMMES D'AIDE D'URGENCE 2004 ET 2005 AUX MÉNAGES SANS LOGIS ET AUX MUNICIPALITÉS CONNAISSANT UNE PÉNURIE DE LOGEMENTS LOCATIFS

ADDENDA à l'entente signée le 7 juillet 2004

ADDENDA à l'entente selon la résolution 612 de l'OMHM

ENTRE : La Société d'habitation du Québec, personne morale légalement constituée, ayant son siège social au Québec, ici représentée par Sélim Massouh, dûment autorisé(e) aux fins des présentes en vertu du *Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec* (décret 419-2006, 17 mai 2006), ci-après appelée :

« LA SOCIÉTÉ »

ET : La VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public, ayant son hôtel de ville au 275, Notre-Dame Est, Montréal, H2Y 1C6, agissant et représentée aux présentes par Colette Fraser, greffière adjointe dûment autorisé(e) aux fins des présentes par la résolution CG06 0006 du conseil d'agglomération de Montréal, en date du 23 janvier 2006 et ci-après appelée : et de l'article 96 de la Loi sur les cités et villes;

« LA MUNICIPALITÉ »

ET : L'Office municipal d'habitation de Montréal, dûment constituée, en vertu de l'article 57 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8)*, ici représentée par Fabien Cournoyer et par Frédéric Roy, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le mercredi 4 juillet 2007, portant le numéro 1022 et annexée aux présentes, ci-après appelé :

« L'OFFICE »

[redacted]

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret 85-2007 du 6 février 2007, reconduit les unités de supplément au loyer d'urgence prescrites par les Programmes d'aide d'urgence 2004 et 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret 495-2007 du 27 juin 2007, reconduit des unités de supplément au loyer d'urgence prescrites par les Programmes d'aide d'urgence 2004 et 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs, qui ne seront plus effectives le mois de leur échéance;

ATTENDU QUE la Municipalité, par la résolution CG07 0408 adoptée le 25 octobre 2007, autorise l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'engage à défrayer dix pour cent (10 %) des coûts de subvention et de gestion du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de prolonger la durée de l'entente signée le 6 mars 2008 tant et aussi longtemps que l'Office a des liens contractuels avec un propriétaire ou un locataire d'une « unité de logement désignée » dont la subvention de « supplément au loyer » a été reconduite pour une période maximale de douze (12) mois en vertu du décret 495-2007 du 27 juin 2007.

EN FOI DE QUOI les parties ont signé le présent addenda en trois exemplaires : un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

[redacted]

« LA MUNICIPALITÉ »

SIGNÉ À Montréal CE 6 mars 2008

[redacted]

Témoin

Colette Fraser, greffière adjointe

Représentant

Témoin

[redacted]

« L'OFFICE »

SIGNÉ À Montréal CE 13 mars 2008

[redacted]

Cet addenda a été approuvé par le Conseil d'agglomération de Montréal, le 25 octobre 2007, résolution: CG07 0408.

Société d'habitation Québec

[redacted]

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

DANS LE CADRE DE LA RECONDUCTION DES PROGRAMMES D'AIDE D'URGENCE 2004 ET 2005 AUX MÉNAGES SANS LOGIS ET AUX MUNICIPALITÉS CONNAISSANT UNE PÉNURIE DE LOGEMENTS LOCATIFS

ADDENDA à l'entente signée le 7 juillet 2004, telle que modifiée en 2005;

ADDENDA à l'entente selon la résolution 612 de l'OMHM

ENTRE : La Société d'habitation du Québec, personne morale légalement constituée, ayant son siège social au Québec, ici représentée par Selim Nassour, dûment autorisé(e) aux fins des présentes en vertu du *Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec* (décret 1505-97, 26 novembre 1997), ci-après appelée :

« LA SOCIÉTÉ »

ET : La VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public, ayant son hôtel de ville au 275, Notre-Dame Est, Montréal, H2Y 1C6, agissant et représentée aux présentes par Colette Fraser, greffière adjointe dûment autorisé(e) aux fins des présentes par la résolution CG06 0006 du conseil d'agglomération de Montréal, en date du 23 janvier 2006 et ci-après appelée :

et de l'article 96 de la Loi sur les cités et villes;

« LA MUNICIPALITÉ »

ET : L'Office municipal d'habitation de Montréal, dûment constitué, en vertu de l'article 57 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8)*, ici représenté par **Monsieur Fabien Cournoyer** et par **Monsieur Frédéric Roy**, dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 13 juin 2007, portant le numéro **1007** et annexée aux présentes, ci-après appelé :

« L'OFFICE »

[redacted]

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a adopté le 28 février 2006 le décret 115-2006 concernant la reconduction des dispositions relatives aux unités de supplément au loyer d'urgence prescrites par les Programmes d'aide d'urgence 2004 et 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs, pour une période additionnelle de 12 mois;

ATTENDU QUE la Municipalité, par la résolution CG07 0408 adoptée le 25 oct. 2007, autorise l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'engage à défrayer dix pour cent (10 %) des coûts de subvention et de gestion du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de prolonger la durée de l'entente signée le 6 mars 2008 tant et aussi longtemps que l'Office a des liens contractuels avec un propriétaire ou un locataire d'une « unité de logement désignée » dont la subvention de « supplément au loyer » a été renouvelée pour une période maximale de douze (12) mois en vertu du décret 115-2006 du 28 février 2006.

EN FOI DE QUOI les parties ont signé le présent addenda en trois exemplaires : un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

« LA SOCIÉTÉ »

SIGNÉ À Québec CE 11 avril 2008

[redacted]

« LA MUNICIPALITÉ »

SIGNÉ À Montréal CE 6 mars 2008

[redacted]

« L'OFFICE »

SIGNÉ À Montréal CE 13 mars 2008

[redacted]

Frederic Roy

Cet addenda a été approuvé par le Conseil d'agglomération de Montréal, le 25 octobre 2007, résolution: CG07 0408.

[redacted]

Société d'habitation Québec

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

DANS LE CADRE DE LA RECONDUCTION DES UNITÉS DE SUPPLÉMENT AU LOYER D'URGENCE PRESCRITES PAR LES PROGRAMMES D'AIDE D'URGENCE 2004 ET 2005 AUX MÉNAGES SANS LOGIS ET AUX MUNICIPALITÉS CONNAISSANT UNE PÉNURIE DE LOGEMENTS LOCATIFS

ADDENDA à l'entente signée le 7 juillet 2007

ADDENDA à l'entente selon la résolution 612 de l'OMHM

ENTRE : La Société d[redacted] légalement co[redacted] ici représentée[redacted] dûment autori[redacted] *Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec* (décret 1505-97, 26 novembre 1997), ci-après appelée :

« LA SOCIÉTÉ »

ET : La Corporation municipale de Montréal, corps politique dûment constitué, ici représentée par Colette Fraser, ~~et par~~ greffière adjointe dûment autorisés(es) aux fins des présentes ~~par une résolution de ladite corporation en date du 2008~~ et ci-après appelée : en vertu de la résolution CG06 0006 et de l'article 96 de la Loi sur les cités et villes;

« LA MUNICIPALITÉ »

ET : L'Office municipal d'habitation de Montréal, dûment constitué, en vertu de l'article 57 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8)*, ici représentée par **Monsieur Fabien Cournoyer** et par **Monsieur Frédéric Roy**, dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 9 juillet 2008, portant le numéro 1232 et annexée aux présentes, ci-après appelé :

« L'OFFICE »

[redacted]

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret 191-2008 du 12 mars 2008, d'une part, reconduit certaines unités de supplément au loyer d'urgence prescrites par les programmes d'aide d'urgence 2004 et 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs, qui ne seront plus effective le mois de leur échéance, pour une période de douze mois et autorisé leur attribution à de nouveaux ménages également pour douze mois, et d'autre part, reconduit celles qui sont toujours effectives le mois de leur échéance également pour douze mois;

ATTENDU QUE la Municipalité, par la résolution CG08 0517 adoptée le 28 oct. 2008, autorise l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'engage à défrayer dix pour cent (10 %) des coûts de subvention et de gestion du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de prolonger la durée de l'entente signée le _____ tant et aussi longtemps que l'Office a des liens contractuels avec un propriétaire ou un locataire d'une « unité de logement désignée » dont la subvention de « supplément au loyer » a été reconduite pour une période maximale de douze (12) mois en vertu du décret 191-2008 du 12 mars 2008.

EN FOI DE QUOI les parties ont signé le présent addenda en trois exemplaires : un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

[redacted]

Représentant Témoin

« LA MUNICIPALITÉ »

SIGNÉ À Montréal CE 12 décembre 2008

[redacted]

« L'OFFICE »

SIGNÉ À _____ CE _____

[redacted]

(résolution CG08 0517)

Soixante seizième assemblée du Conseil d'administration de
l'Office municipal d'habitation de Montréal
tenue le mercredi 9 juillet 2008 à 9 h
au 415, rue Saint-Antoine Ouest à Montréal

Résolution numéro 1232

Ententes de supplément au loyer du programme d'aide d'urgence 2004 et 2005 aux ménages sans logis

IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU :

DE RENOUVELER, pour une année, une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal reconduisant les programmes d'aide d'urgence 2004 et 2005 aux ménages sans logis et par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent à payer à l'Office municipal d'habitation de Montréal respectivement 90 % et 10 % du supplément au loyer.

D'AUTORISER deux des trois personnes suivantes à signer les documents requis : Madame Pierrette Rondeau, Messieurs Fabien Cournoyer et Frédéric Roy.

[redacted]

Ginette Michel
Directrice du Secrétariat général

Société d'habitation Québec

org. 3058
Ent. 3426

[redacted]

SUPPLÉMENT AU LOYER

DANS LE CADRE DE LA RECONDUCTION DES UNITÉS DE SUPPLÉMENT AU LOYER D'URGENCE PRESCRITES PAR LES PROGRAMMES D'AIDE D'URGENCE 2004 ET 2005 AUX MÉNAGES SANS LOGIS ET AUX MUNICIPALITÉS CONNAISSANT UNE PÉNURIE DE LOGEMENTS LOCATIFS

ADDENDA à l'entente signée le 30 septembre 2010

ENTRE : **SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC**, organisme public légalement constitué en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8), représentée par madame Annie Grégoire, directrice générale de l'habitation sociale et du soutien opérationnel des programmes par intérim, dûment autorisé en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8, r. 6.1), ayant son siège à l'aile Louis-Alexandre-Taschereau, 3e étage, au 1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, Québec (Québec), G1R 5E7; ci-après appelée :

« SOCIÉTÉ »

ET : **VILLE DE MONTRÉAL**, personne morale de droit public ayant son hôtel de ville au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par Me Yves Saindon, assistant-greffier, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de la résolution CG06 0006 et en vertu de l'article 96 de la *Loi sur les cités et villes* ; ci-après appelée :

« MUNICIPALITÉ »

ET : **OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL**, personne morale de droit public constituée par lettres patentes le 8 mai 2001 en application de la *Loi portant sur la réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais* (2000, chapitre 56), dont le siège est situé au 415, rue Saint-Antoine Ouest, bureau 202, Montréal, province de Québec, ici représentée par Gina Houle, directrice du service des programmes de supplément aux loyers et par Vincent Brossard, directeur de la gestion des demandes, des logements abordables et des suppléments au loyer, dûment autorisés aux fins des présentes ; ci-après appelée :

« OFFICE »

ATTENDU QUE la rareté des logements locatifs abordables s'accentue depuis quelques années et que des ménages à faible revenu ont beaucoup de difficultés à trouver un logement qui leur convient;

ATTENDU QUE les offices d'habitation (OH) sont fortement sollicités pour aider ces ménages à trouver des logements dont les conditions leur permettent de vivre décemment ;

ATTENDU QUE pour soutenir les OH, la Société souhaite leur permettre, exceptionnellement, de signer pour les mois de mai et juin 2021 des ententes avec des propriétaires dans le cadre du Programme d'aide d'urgence 2004 et 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs, et ce, avant que le logement n'ait été attribué à un ménage;

ATTENDU QUE cette mesure temporaire permettra aux OH de réserver des logements et d'accélérer l'attribution de ceux-ci à un ménage qui est ou sera incessamment sans logis;

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. Le premier alinéa de l'article 6.8 de l'entente est modifié par le remplacement de «, et ce, pour un maximum de trois mois à compter de la date de désignation mentionnée à l'annexe A » par «. Ce paiement est limité à une période de trois mois à compter de la date de désignation mentionnée à l'annexe A, sauf pour les logements désignés au cours des mois de mai et juin 2021 ».

2. Toutes les autres clauses et conditions de l'entente demeurent inchangées.

[redacted]

EN FOI DE QUOI les parties ont signé le présent addenda en un exemplaire.

« SOCIÉTÉ »

SIGNÉ À Québec CE 27 janvier 2022

[redacted]bitation sociale et du soutien

« MUNICIPALITÉ »

SIGNÉ à Montréal, le 2 septembre 2021.

Assistant-greffier de la Ville,

[redacted]

« OFFICE »

SIGNÉ À Montréal CE _____

[redacted]

gestion des demandes, des logements
abordables et des suppléments au loyer

Cette convention a été approuvée par le Conseil d'agglomération de la Ville de Montréal, le 26e jour d'août 2021 (Résolution CG21 0461).

Montréal

Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil d'agglomération

Assemblée ordinaire du jeudi 26 août 2021 Séance tenue le 26 août 2021	Résolution: CG21 0461

Autoriser la signature d'un addenda à l'entente entre la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal relative aux suppléments au loyer, dans le cadre de la reconduction des unités de supplément au loyer d'urgence prescrites par les programmes d'aide d'urgence 2004 et 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs

Vu la recommandation du comité exécutif en date du 11 août 2021 par sa résolution CE21 1335;

Il est proposé par M. François Limoges

appuyé par M. Benoit Dorais

Et résolu :

d'approuver le projet d'addenda à l'entente entre la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal relative aux suppléments au loyer, dans le cadre de la reconduction des unités de supplément au loyer d'urgence prescrites par les programmes d'aide d'urgence 2004 et 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs.

Adopté à l'unanimité.

20.33 1210640003
/cb

Valérie PLANTE
Mairesse

Emmanuel TANI-MOORE
Greffier de la Ville

(certifié conforme)

Yves SAINDON
Assistant-greffier de la Ville

Signée électroniquement le 27 août 2021

[redacted]

GREFFIER DE LA VILLE

Extrait authentique du procès-verbal de la séance du conseil d'agglomération

Montréal	Assemblée du 23 janvier 2006 Séance(s) tenue(s) le(s) 23 janvier 2006 Numéro de la résolution CG06 0006

Article 30.05 **Signature des contrats, actes ou documents autorisés par le conseil d'agglomération**

Vu la recommandation du comité exécutif en date du 11 janvier 2006, par sa résolution CE06 0026,

Il est

Proposé par le conseiller Claude Dauphin
Appuyé par le conseiller Frank Zampino

Et résolu :

d'autoriser la greffière à signer, pour et au nom de la ville, les contrats, actes ou documents dont la passation ou l'exécution est autorisée par le conseil d'agglomération, y compris ceux dont la conclusion ou l'exécution est déléguée conformément à la loi.

Un débat s'engage.

Adopté à l'unanimité.

Gérald Tremblay
Maire

Colette Fraser
Greffière adjointe

(certifié conforme)

[redacted]

COPIE CERTIFIÉE

[redacted]

Entente 7447

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC
29 SEP. 2014
DIRECTION GÉNÉRALE DE L'HABITATION SOCIALE

Société d'habitation Québec

REÇU LE 09 OCT. 2014

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

DANS LE CADRE DU VOLET IV (PROJET CHEZ SOI) DU PROGRAMME D'AIDE D'URGENCE 2005 AUX MÉNAGES SANS LOGIS ET AUX MUNICIPALITÉS CONNAISSANT UNE PÉNURIE DE LOGEMENTS LOCATIFS

ENTENTE PASSÉE EN DEUX (2) EXEMPLAIRES

ENTRE : La Société d'habitation du Québec, personne morale légalement constituée en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8), ayant son siège au 1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, Aile Saint-Amable, 4e étage, à Québec, Québec, G1R 5E7, Québec, ici représentée par Hélène Gauthier, dûment autorisé(e) aux fins des présentes en vertu du *Règlement sur la délégation des pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8, r. 6), ci-après appelée :

« LA SOCIÉTÉ »

ET : L'Office municipal d'habitation de Montréal, personne morale légalement constituée en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, ayant son siège au 415, rue Saint-Antoine Ouest, 2e étage, à Montréal, Québec, H2Z 1H8, ici représenté par Denis Quirion dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 20 mars 2014, portant le numéro 2631 et annexée aux présentes, ci-après appelé :

« L'OFFICE »

ATTENDU QU'en vertu du paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 3 de cette loi, la Société a notamment pour objet de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique;

ATTENDU QU'en vertu du deuxième alinéa de l'article 3 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, la Société prépare et met en œuvre, avec l'autorisation du gouvernement, les programmes lui permettant de rencontrer ses objets;

ATTENDU QU'en vertu du cinquième alinéa de l'article 3.1 de cette *loi*, la Société peut, lorsque des circonstances exceptionnelles l'imposent et avec l'autorisation du gouvernement, mettre en place tout programme spécial ou apporter toute modification à un programme afin de tenir compte de ces circonstances exceptionnelles;

ATTENDU QU'en vertu de cet alinéa, les conditions et règles d'attribution prescrites par tout programme spécial ou par toute modification à un programme peuvent différer de celles prescrites aux règlements pris en vertu de la loi;

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret numéro 209-2014 du 5 mars 2014 autorisé la mise en œuvre du volet IV (projet chez soi) du Programme d'aide d'urgence 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs;

ATTENDU QUE l'Office peut attribuer un logement subventionné à un ménage malgré le refus du propriétaire de signer une entente Office-Propriétaire;

ATTENDU QUE l'Agence de santé et de services sociaux de Montréal s'engage à maintenir une équipe logement afin de soutenir les participants au Projet Chez Soi, lequel engagement a été confirmé par lettre datée du 18 mars 2014, dont copie est annexée aux présentes.

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit :

1. DÉFINITIONS

« Unité de logement désignée »

Unité de logement (chambre, studio ou logement) mentionnée à l'Annexe A ou à l'Annexe D de la présente entente, pour laquelle la Société verse des sommes à titre de supplément au loyer.

« Loyer médian »

Prix médian du loyer, tel que déterminé par la Société en fonction de la typologie du logement ainsi que de la nature des services qui sont fournis.

« Loyer reconnu »

Montant mensuel fixé par le propriétaire et stipulé dans un bail pour la location d'une unité de logement désignée.

Dans le cas des logements loués sur le marché locatif privé, il est entendu que le montant du loyer reconnu ne peut dépasser celui du loyer médian majoré de 20% au moment de l'engagement original du logement par l'Office.

« Montants non considérés »

Montants non inclus dans le calcul du loyer reconnu, dont les montants prévus au *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique* (RLRQ, chapitre S-8, r. 3), et plus précisément, mais non limitativement, à son article 16.

« Ménage »

Une ou plusieurs personnes qui occupent un logement.

« Ménage admissible »

Ménage répondant aux conditions d'admissibilité prévues aux normes du programme.

« Part du ménage »

Partie du loyer assumée par le ménage et calculée selon les dispositions du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique.*

« Programme »

Volet IV du Programme d'aide d'urgence 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs.

« Révocation d'unité »

Décision de la Société à l'effet de ne plus considérer une unité de logement comme étant désignée aux fins de la présente entente.

« Supplément au loyer »

Subvention versée aux termes du programme et dont le montant vise à combler l'écart entre le loyer reconnu d'une unité de logement désignée et la part du ménage.

« Entente Office-Propriétaire »

Convention signée entre l'Office et un propriétaire pour l'application d'une subvention dans le cadre du programme, pour un ménage occupant une unité de logement désignée.

2. OBJET DE L'ENTENTE

La Société confie à l'Office la responsabilité de gérer en son nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du programme. L'Office ne peut déléguer cette gestion sans le consentement de la Société.

3. DURÉE DE L'ENTENTE

La présente entente débute le 1er avril 2014, qui correspond à la date du premier versement de la subvention d'une unité de logement désignée visée par la présente entente.

Cette entente se termine au plus tard le 31 mars 2018 ou à la date de révocation de la dernière unité de logement désignée.

4. UNITÉS DE LOGEMENT

4.1 Prix des loyers

L'Office s'assure que le loyer des logements subventionnés, mentionnés à l'Annexe A ou D, est semblable au loyer des logements non subventionnés comparables dans un même ensemble immobilier.

4.2 Sélection des immeubles

Lorsque l'Office doit sélectionner lui-même les logements, il s'assure que les logements retenus sont situés sur le territoire de la ville de Montréal, conformes aux normes de qualité établies par la Société et offerts à un coût ne dépassant pas, selon leur

sous-catégorie, 120 % du loyer médian des logements en location dans la municipalité.

Le logement sélectionné doit être attribué conformément à l'article 8 du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* (RLRQ, chapitre S-8, r. 1.

4.3 Admissibilité des logements

N'est pas admissible aux fins du programme, un logement impropre à l'habitation, c'est-à-dire dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé et la sécurité de ses occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou l'autorité compétente.

4.4 Relation avec les ménages

L'Office avise les propriétaires qu'ils doivent accorder aux ménages bénéficiaires du supplément au loyer les mêmes droits et privilèges qu'aux autres ménages habitant le même ensemble immobilier.

5. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

5.1 Sélection des ménages

L'Office est responsable de l'application des normes du programme, et ce, conformément aux directives émises par la Société. Seuls les ménages bénéficiant d'une subvention dans le cadre des mesures transitoires pour le projet Chez Soi au 31 mars 2014 et qui demeure sur le territoire de la ville de Montréal à cette date sont admissibles.

5.2 Inadmissibilité d'un ménage

Un ménage qui refuse un logement attribué conformément à l'article 8 du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* peut être réputé inadmissible au programme.

6. BAIL ET CALCUL DE SUBVENTION

6.1 Vérification des revenus et de la composition du ménage

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du ménage et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque

renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exige, et ce, sur le formulaire fourni par la Société. Cette vérification doit être faite de la manière prévue au *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*. Les pièces justificatives et tout document concernant cette déclaration doivent être conservés par l'Office pendant une période minimale de sept (7) ans.

6.2 Forme du bail

L'Office doit veiller à ce qu'un bail soit signé pour toutes les unités de logement désignées. Le formulaire de bail utilisé doit être conforme à celui prescrit par la Régie du logement.

6.3 Calcul du supplément au loyer

L'Office doit, au moyen du Formulaire de calcul de la subvention fourni par la Société, calculer la part du ménage et le montant du supplément au loyer, tels qu'ils ont été calculés en fonction du loyer reconnu. Le formulaire doit être transmis au ménage ainsi qu'au propriétaire.

6.4 Informations au bail

De même, l'Office s'assure que le bail indique tous les services qui sont fournis au ménage par le propriétaire du logement désigné, ainsi que le montant du supplément au loyer s'y rattachant.

6.5 Perception

L'Office doit voir à ce que les propriétaires ne perçoivent des ménages bénéficiant du supplément au loyer que le montant inscrit à l'annexe au bail comme étant la part du ménage ainsi que les montants des services inclus au bail.

6.6 Durée du bail

Le bail est d'une durée d'un (1) an, sauf pour les logements de transition, où le bail peut être d'une durée inférieure à douze (12) mois. Par ailleurs, la durée du bail peut être équivalente à la période résiduelle de la présente entente dans la mesure où celle-ci est inférieure à un an.

6.7 Renouvellement du bail

Aucune modification du loyer reconnu ne peut être effectuée à moins d'avoir été préalablement autorisée par la Société.

Si des renouvellements de baux sont effectués en cours d'entente, ils doivent correspondre au pourcentage d'augmentation fixé annuellement par la Régie du logement et confirmé par la Société.

Un pourcentage différent de ce taux peut être accepté à la suite de l'autorisation écrite de l'Office et doit correspondre au pourcentage d'augmentation fixé selon le document de calcul de la Régie du logement.

Les modifications au bail doivent, sous réserve de situations jugées particulières par la Société, être identiques pour toutes les unités de logement d'un même ensemble immobilier, qu'elles soient désignées ou non.

Lorsque la subvention vient à échéance avant la fin du bail, l'Office doit prendre les mesures nécessaires afin d'aviser le ménage et le propriétaire de cette situation, par le biais du formulaire **Calcul de subvention**. Le ménage doit par conséquent assumer le montant total du loyer au bail pour la période restante du bail.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

6.8 Cession ou sous-location

Un ménage bénéficiaire du supplément au loyer ne peut sous-louer son logement ou céder son bail.

7. PAIEMENT DU SUPPLÉMENT AU LOYER

7.1 Versement de la subvention

La Société paie à l'Office, mensuellement le premier de chaque mois, le montant correspondant au supplément au loyer que celui-ci doit verser en vertu de la présente entente.

7.2 Modification de la subvention

Malgré la diminution du revenu du ménage, la Société n'effectue aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société, étant toutefois entendu que l'Office peut réclamer le manque à gagner à la fin de la période de bail.

7.3 Frais de livraison et d'administration

La Société versera à l'Office les frais pour la livraison et l'administration des unités dans le cadre du programme.

7.4 Occupation retardée

Il est entendu que, pour les ententes Office-Propriétaire qui sont signées par l'Office dans le cadre de la présente entente, l'Office ne paie le supplément au loyer qu'à partir du moment où l'unité de logement désignée est disponible aux fins d'occupation par un ménage admissible.

7.5 Dommages causés au logement

Lors du départ d'un ménage, s'il est, de l'avis de l'Office, nécessaire de rénover l'intérieur d'un logement dû à des dommages causés par le fait ou la faute du ménage bénéficiant du supplément au loyer ou par des personnes à qui le ménage a permis l'accès de son logement, l'Office rembourse au propriétaire tous les frais raisonnables engagés pour réparer ces dommages à condition que:

- une entente Office-Propriétaire ait été signée;
- ces dommages ne résultent pas d'un risque contre lequel un propriétaire prudent s'assurerait généralement, et

- tous les efforts nécessaires soient faits, en vain, par le propriétaire pour obtenir du locataire bénéficiant du supplément au loyer le remboursement des frais de réparation des dommages.

7.6 Disponibilité du logement

L'Office a seul le pouvoir de décider si, en regard des conditions d'habitabilité, un logement est disponible ou non.

7.7 Logement inoccupé

Dans le cas d'une résiliation d'un bail (déguerpissement ou décès) l'Office paie au propriétaire le loyer reconnu pour une période maximale de trois mois suivant la date où la résiliation du bail prend effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la première des deux éventualités. Cependant, si le propriétaire néglige ou omet d'informer l'Office dans un délai de deux semaines de sa réception d'un avis de résiliation ou sa propre découverte de l'abandon des lieux par un ménage, l'Office n'est pas tenu de payer d'autres montants que le supplément au loyer, et ce, pour une période maximale de trois mois suivant la date de résiliation du bail ou suivant la date de l'abandon des lieux par un ménage.

7.8 Responsabilité financière de la Société

La responsabilité financière de la Société à l'égard de l'Office se limite aux montants suivants :

- le paiement du montant de supplément au loyer pour les unités visées ;
- les frais de livraison et d'administration des unités, prévus à l'article 7.3 ;
- les dommages causés au logement tel que prévu à l'article 7.5 ;
- le paiement du loyer prévu à l'article 7.7.

Il est convenu que la Société n'est pas responsable de tout manquement ou défaut de la part du ménage d'observer une condition quelconque du bail qu''il a signé, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer.

7.9 Transfert de la désignation d'un logement

Le transfert de désignation d'une unité de logement est permis.

L'Office doit informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute révocation ou de tout transfert de la désignation d'une unité de logement, et ce, dans les trente (30) jours suivant cette révocation ou ce transfert.

8. ENTENTE OFFICE-PROPRIÉTAIRE

8.1 Entente Office-Propriétaire

L'Office peut signer une entente Office-Propriétaire avec le propriétaire d'une unité de logement désignée pour laquelle un supplément au loyer est attribué dans le cadre du programme, et ce, sur un document prévu à cette fin par la Société.

Une copie de l'Annexe A faisant partie de chacune des ententes Office-Propriétaire doit être acheminée à la Société dès le moment de la signature.

La Société recommande la signature d'une telle entente.

8.2 Aide au ménage

Dans le cas où un ménage admissible trouve un logement et que le propriétaire refuse de signer une entente Office-Propriétaire, l'Office peut attribuer un supplément au loyer au ménage.

L'Office doit aviser la Société de l'attribution de ces unités en transmettant une copie de l'Annexe A dûment complétée.

8.3 Vérification

Dans le cadre de l'application de la présente entente ainsi que de chacune des ententes Office-Propriétaire, l'Office doit, à l'aide de tous les moyens d'inspection ou de contrôle qui sont mis à sa disposition, s'assurer du respect intégral de la présente entente ainsi que de chacune des ententes Office-Propriétaire.

9. RAPPORT

9.1 Tenue de livres

L'Office doit tenir une comptabilité distincte et avoir un compte de banque spécifique pour l'administration du programme.

9.2 Rapports et états financiers

L'Office doit transmettre trimestriellement à la Société les informations relatives aux unités de logement désignées qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente sur un formulaire approuvé par la Société (Annexe D ou transfert électronique de données).

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la *Loi sur l'administration financière* (RLRQ, chapitre A-6) et ceci, dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmet à la Société un rapport sur les modifications affectant les logements désignés qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, composition des ménages, etc.) dans les trente (30) jours suivants lesdites modifications, et ce, sur un formulaire fourni par la Société.

9.3 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société de tout transfert de droits sur un immeuble concerné par une entente Office-Propriétaire dans les trente (30) jours qui suivent la date de ce transfert.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert les droits sur un tel immeuble s'engage à respecter l'entente Office-Propriétaire.

9.4 Vérification

La Société ou ses représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Organisme.

La Société doit faire rapport sans délai à l'organisme de toutes les anomalies décelées dans la gestion du programme par

l'Office et, le cas échéant, des mesures que doit prendre l'Office pour régulariser la situation.

10. DISPOSITIONS FINANCIÈRES

10.1 Erreur de calcul

Si elle constate une erreur dans le calcul du supplément au loyer, la Société peut, en tout temps et sans avis préalable, apporter les corrections nécessaires à l'Annexe D et compenser, s'il y a lieu, le remboursement de toute somme payée en trop à même le supplément au loyer à être versé à l'Office. La Société s'engage alors à faire parvenir à l'Office une copie de l'Annexe D, telle que modifiée.

10.2 Ajustement

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue à de la présente entente, la Société peut procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

11. DÉFAUT DE L'OFFICE

11.1 Avis de défaut

La Société avise, lorsqu'elle le constate, l'Office de son défaut de respecter la présente entente, en lui faisant parvenir un avis indiquant ledit défaut et, le cas échéant, la façon d'y remédier ainsi que le délai pour ce faire.

Si, au terme du délai fixé, l'Office n'a pas remédié au défaut, la Société peut, à son choix, prendre l'une ou l'autre des mesures suivantes :

- la suspension du paiement du supplément au loyer jusqu'au moment où l'Office aura remédié au défaut à la satisfaction de la Société;
- la résiliation de l'entente;
- si le défaut de l'Organisme est relatif au non-paiement d'une somme d'argent due à la Société aux termes de la présente entente, la Société peut retenir les sommes du supplément au loyer et affecter les montants ainsi retenus

au remboursement des sommes dues jusqu'à parfait paiement;

- si le défaut de l'Office consiste en une attribution de logement non conforme aux normes du programme, la Société peut, à son choix, révoquer la désignation du logement, suspendre, même rétroactivement à la date de l'attribution et sans possibilité de remboursement, le montant de supplément au loyer pour ce logement. La Société peut aussi mettre fin à la présente entente.

11.2 Gestion des ententes

Si la Société constate des erreurs de calcul ou d'interprétation de la part de l'Office, dans le cadre de l'application des ententes Office-Propriétaire, elle peut de plein droit effectuer auprès du ou des propriétaires concernés les ajustements financiers nécessaires et procéder par la suite, par compensation si nécessaire, au remboursement ou à la retenue des sommes à même les sommes qui sont versées à l'Office dans le cadre de l'application de la présente entente.

12. MODIFICATION AU NOMBRE DE LOGEMENTS DÉSIGNÉS

Sous réserve de l'article 7.9, il est entendu que lors du départ d'un ménage, l'unité de logement cesse d'être désignée et l'Office **NE PEUT EN TRANSFÉRER LA DÉSIGNATION À UN AUTRE LOGEMENT**.

L'Office doit informer la Société à l'aide de l'Annexe D ou du fichier de transfert de données. **L'UNITÉ SERA ALORS RÉVOQUÉE PAR LA SOCIÉTÉ ET SOUSTRAITE DE CELLES VISÉES PAR LA PRÉSENTE ENTENTE.**

La Société peut en tout temps et sur un avis de trente (30) jours, révoquer la désignation d'une unité de logement et effectuer les modifications nécessaires par un addenda, le cas échéant.

13. DISPOSITIONS DIVERSES

13.1 Effet de la présente entente

La présente entente lie les parties et leurs ayants droit. Toutes les annexes et tous les addenda à cette entente en font partie intégrante et lient les parties tant qu'ils ne sont pas remplacés ou abrogés.

13.2 Avis et procédures

Une copie de tout avis ou procédure que l'Office reçoit d'un propriétaire ou d'un ménage, et qui est hors du cours normal des affaires et concerne directement l'application de la présente entente, doit être expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

Une copie de tout avis ou procédure que l'Office fait parvenir à un propriétaire ou à un ménage, et qui est hors du cours normal des affaires de l'Office et concerne directement l'application de la présente entente, doit être expédiée à la Société sans délai.

Tout avis doit, pour être valide et lier les parties, être écrit et transmis à l'adresse de leur siège respectif, par l'un ou l'autre des modes suivants :

1° par courrier certifié ou recommandé;

2° par l'entremise d'une agence de messagerie;

3° par signification par huissier ou par télécopieur.

13.3 Adresses des parties

À la date de conclusion de la présente entente, l'adresse de chacune des parties est la suivante :

La Société :

1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, 4e étage
Aile Saint-Amable
Québec (Québec) G1R 5E7

L'Office : 415, rue Saint-Antoine Ouest
Montréal (Québec) H2Z 1H8

13.4 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au programme, incluant entre autres les dépliants et avis publics, doit confirmer lá contribution de la Société.

13.5 Conservation des documents

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du programme aussi longtemps qu'il est nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et, dans tous les cas, pour une période minimale de sept (7) ans.

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en trois exemplaires : un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

« LA SOCIÉTÉ »

[redacted]

« L'OFFICE »

SIGNÉ À MONTRÉAL CE 25 SEPTEMBRE 2014

[redacted]

Représentant Témoin

Cent quarante-cinquième assemblée du Conseil d'administration de
l'Office municipal d'habitation de Montréal,
tenue le jeudi 20 mars 2014 à 14 h
au 415, rue Saint-Antoine Ouest à Montréal

Résolution numéro 2631

PROJET CHEZ SOI
Entente de gestion avec SHQ

CONSIDÉRANT la recommandation de la directrice de la Gestion des demandes, des logements abordables et des suppléments au loyer;

IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU :

DE CONCLURE avec la Société d'habitation du Québec une entente de gestion aux fins de mettre en œuvre le nouveau Volet IV du Programme d'aide d'urgence aux ménages sans logis tel que créé par le décret 209-2014 du 5 mars 2014;

D'AUTORISER le directeur général, monsieur Denis Quirion, à signer les documents [redacted]

Société d'habitation Québec

[redacted]

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

DANS LE CADRE DE LA RECONDUCTION DES UNITÉS DE SUPPLÉMENT AU LOYER D'URGENCE PRESCRITES PAR LES PROGRAMMES D'AIDE D'URGENCE 2004 ET 2005 AUX MÉNAGES SANS LOGIS ET AUX MUNICIPALITÉS CONNAISSANT UNE PÉNURIE DE LOGEMENTS LOCATIFS

ADDENDA à l'entente signée le 7 juillet 2007

ADDENDA à l'entente selon la résolution 612 de l'OMHM

ENTRE : La Société d'habitation du Québec, personne morale légalement constituée, ayant son siège social au Québec, ici représentée par JOHN MACKAY, dûment autorisé(e) aux fins des présentes en vertu du *Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec* (décret 1505-97, 26 novembre 1997), ci-après appelée :

« LA SOCIÉTÉ »

ET : La Corporation municipale de Montréal, corps politique dûment constitué, ici représentée par Colette Fraser, ~~et par~~ greffière adjointe dûment autorisés(es) aux fins des présentes~~par une résolution de ladite corporation en date du 2008~~ et ci-après appelée : en vertu de la résolution CG06 0006 et de l'article 96 de la Loi sur les cités et villes;

« LA MUNICIPALITÉ »

ET : L'Office municipal d'habitation de Montréal, dûment constitué, en vertu de l'article 57 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8)*, ici représentée par **Monsieur Fabien Cournoyer** et par **Monsieur Frédéric Roy**, dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 9 juillet 2008, portant le numéro 1232 et annexée aux présentes, ci-après appelé :

« L'OFFICE »

[redacted]

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret 191-2008 du 12 mars 2008, d'une part, reconduit certaines unités de supplément au loyer d'urgence prescrites par les programmes d'aide d'urgence 2004 et 2005 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs, qui ne seront plus effective le mois de leur échéance, pour une période de douze mois et autorisé leur attribution à de nouveaux ménages également pour douze mois, et d'autre part, reconduit celles qui sont toujours effectives le mois de leur échéance également pour douze mois;

ATTENDU QUE la Municipalité, par la résolution CG08 0517 adoptée le 28 oct. 2008, autorise l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'engage à défrayer dix pour cent (10 %) des coûts de subvention et de gestion du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de prolonger la durée de l'entente signée le _____ tant et aussi longtemps que l'Office a des liens contractuels avec un propriétaire ou un locataire d'une « unité de logement désignée » dont la subvention de « supplément au loyer » a été reconduite pour une période maximale de douze (12) mois en vertu du décret 191-2008 du 12 mars 2008.

EN FOI DE QUOI les parties ont signé le présent addenda en trois exemplaires : un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

« LA SOCIÉTÉ »

SIGNÉ À Québec

[redacted]

CE 12 décembre 2008

[redacted]

Représentant

Témoin

« L'OFFICE »

[redacted]

Cet addenda a été approuvé le 28 octobre 2008. (Résolution CG08 0517)

Soixante seizième assemblée du Conseil d'administration de
l'Office municipal d'habitation de Montréal
tenue le mercredi 9 juillet 2008 à 9 h
au 415, rue Saint-Antoine Ouest à Montréal

Résolution numéro 1232

Ententes de supplément au loyer du programme d'aide d'urgence 2004 et 2005 aux ménages sans logis

IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU :

DE RENOUVELER, pour une année, une convention entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal reconduisant les programmes d'aide d'urgence 2004 et 2005 aux ménages sans logis et par laquelle la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal s'engagent à payer à l'Office municipal d'habitation de Montréal respectivement 90 % et 10 % du supplément au loyer.

D'AUTORISER deux des trois personnes suivantes à signer les documents requis : Madame Pierrette Rondeau, Messieurs Fabien Cournoyer et Frédéric Roy.

[redacted]

Directrice du Secrétariat général

PSL-URGENCE

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Société d'habitation du Québec

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

ENTENTE PASSEE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, corporation constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., chap. S-8), ayant son siège social à Québec, ici représentée par Monsieur Sélim Massouh , dûment autorisé(e) aux fins des présentes aux termes de la résolution adoptée à une assemblée régulière de ladite Société, ci-après appelée:

"LA SOCIETE"

ET: La corporation municipale de Lachine , corps politique dûment constitué, ici représentée par Jean-Marc Hétu, maire et par Sylvie Aubin, greffière , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du 19 novembre 2001 et ci-après appelée:

"LA MUNICIPALITE"

ET: L'Office municipal d'habitation de Lachine , dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap. S-8), ici représenté par Jean-Benoît Laberge , dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 17 octobre 2001 , portant le numéro 2001-OM-58 et annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

Canada

Québec

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en oeuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) et la Société d'habitation du Québec (S.H.Q.) ont signé le 10 juillet 1986 un accord de mise en oeuvre permettant de partager, entre autres, le coût d'un programme de supplément au loyer;

- ATTENDU QUE la Société canadienne d'hypothèques et de logement, au nom du gouvernement du Canada, et la Société d'habitation du Québec, au nom du gouvernement du Québec, désirent aider les ménages dans le besoin à obtenir des logements dont les loyers sont proportionnés à leur revenu;

- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et du gouvernement du Québec, peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;

- ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du 19 novembre 2001 , a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10%) du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

- EN CONSEQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DEFINITIONS

a) Client admissible:

"Ménage dans le besoin" dont le revenu total ne dépasse pas les plafonds maximaux établis annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

.../3

b) Conjoint:

Personne qui cohabite avec la personne avec qui elle est mariée ou qui vit maritalement avec une personne.

c) Logement désigné:

Logement mentionné à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire.

d) Logement spécial:

Logement accessible à une personne atteinte d'une déficience physique persistante et éprouvant des difficultés significatives d'accès et de circulation à l'égard d'un logement non adapté.

e) Loyer complet:

CoQt encouru pour se loger, y compris les coQts relatifs aux frais de chauffage, d'eau, d'eau chaude, et de taxes municipales ou autres taxes en vigueur.

f) Loyer de base:

Concept dont un montant minimal est défini au "Règlement" auquel sont retranchés ou ajoutés, selon qu'ils sont ou non inclus au bail, les coQts mensuels, tels qu'établis par la Société de temps à autre, de divers services admissibles dans le cadre du "loyer complet".

g) Loyer payé:

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement.

h) Loyer reconnu:

CoQt déterminé de temps à autre par la Société comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../4

i) Ménage:

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'une résidence au Québec et qui n'a pas une résidence principale ailleurs au Canada.

j) Ménage dans le besoin:

"Ménage" qui ne peut se payer ou obtenir un logement de qualité et de taille convenables. Le "ménage dans le besoin" est celui qui:

(i) occupe un logement surpeuplé ou défectueux et qui consacre actuellement moins de trente pour cent (30%) de son revenu total au logement, mais pour lequel les frais de logement de base pour un logement de taille et de qualité convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total"; ou

(ii) consacre trente pour cent (30%) ou plus de son "revenu total" au logement et pour lequel les frais de logement de base pour un logement de qualité et de taille convenables dans sa zone du marché représenteraient trente pour cent (30%) ou plus de son revenu total; ou

(iii) a besoin d'un "logement spécial".

k) Règlement:

Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G.O. 2, 895 et amendements).

l) Revenu total:

Revenu total tel que défini au "Règlement".

m) Supplément au loyer:

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le "loyer reconnu" d'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le "loyer de base" du "ménage dans le besoin".

.../5

2. LA GESTION

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement qui lui seront allouées dans le cadre du Programme de supplément au loyer et cela dans les limites de son territoire. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans le consentement de la Société et de la Municipalité.

3. DUREE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 16, la présente entente est d'une durée de deux (2) an(s), débutant le 1er juillet ~~1990~~ 2001, qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. Cependant, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un propriétaire d'un "logement désigné".

4. SELECTION DES "MENAGES DANS LE BESOIN"

La sélection des "ménages dans le besoin" sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

5. PART DU "MENAGE DANS LE BESOIN"

La part du "ménage dans le besoin" est le moindre des deux (2) montants suivants: le "loyer de base" auquel est ajouté la différence entre le "loyer payé" et le "loyer reconnu" lorsque le "loyer payé" est plus élevé que le "loyer reconnu", ou trente pour cent (30%) du revenu total du "ménage dans le besoin".

6. SELECTION DES IMMEUBLES

La sélection des immeubles sera faite par l'Office en liaison avec la Société à partir d'un processus public d'appel de propositions, au moyen d'un document prévu à cette fin par la Société. Les immeubles retenus devront être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre

.../6

de chambres), le coût moyen des logements en location dans la municipalité établi annuellement et conjointement par la S.C.H.L. et la S.H.Q.

7. REGLES DIVERSES

7.1 Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au "ménage dans le besoin" qui l'habite.

7.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un "ménage dans le besoin" pour fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

8. ENGAGEMENTS DES PARTIES

8.1 Logement vacant

Lorsqu'un logement admis au bénéfice du Programme de supplément au loyer devient vacant, l'Office doit en avertir la Société dans un délai d'un (1) mois suivant la date de la vacance. L'Office versera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la vacance prend effet. L'Office s'engage à combler cette vacance dans un délai maximal de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet.

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, l'Office devra, durant ce mois, amorcer la procédure d'annulation de la désignation de ladite unité de logement, tel que convenu à l'article 7 B) de l'entente office-propriétaire, de façon à ce qu'en aucun temps, les versements mensuels pour l'unité vacante ne dépassent six (6) mois.

.../7

8.2 Occupation retardée

S'il arrive que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A de l'entente office-propriétaire, le propriétaire sera alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

Si au cours de l'entente, le propriétaire fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements seront alors suspendus et ne reprendront qu'à compter de la date réelle d'occupation.

8.3 Disponibilité

Aucun logement ne sera considéré comme disponible pour des fins d'occupation avant que le propriétaire ait satisfait à toutes les exigences concernant l'occupation.

8.4 Logement inoccupé

Dans le cas d'une première occupation d'un "logement désigné", l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un "ménage" sera choisi et habitera le logement ou pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la date de signature de l'entente office-propriétaire prendra effet, selon la plus rapprochée des deux.

Si les "logements désignés" étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire, tous les paiements seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur. S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du propriétaire dans l'acceptation du choix

.../8

des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un "ménage dans le besoin", l'Office paiera au propriétaire le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, pour une période maximale se terminant trois (3) mois après le mois où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin", l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le "supplément au loyer" et ce pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où survient la résiliation du bail ou l'abandon des lieux par un "ménage dans le besoin".

8.5 Etat des logements

L'Office devra faire l'inspection du(des) "logement(s) désigné(s)" et de l'immeuble ou des immeubles concerné(s) avant la signature de l'entente avec le propriétaire et s'assurer périodiquement par la suite que les lieux se trouvent en bon état d'habitabilité et de propreté conformément aux lois du Québec.

8.6 Entente office-propriétaire

Toute entente office-propriétaire doit être conclue sur un document prévu à cette fin par la Société. Une copie de cette entente dûment complétée devra être retournée à la Société dans le mois suivant sa signature.

8.7 Renouvellement de l'entente office-propriétaire

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

.../9

Dans l'éventualité où l'entente office-propriétaire ne serait pas renouvelée suite à l'application des clauses 7 et 8 de ladite entente ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le propriétaire accepte de permettre au "ménage dans le besoin" de poursuivre l'occupation du "logement désigné" selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le "supplément au loyer". Tant et aussi longtemps que le "ménage dans le besoin" occupera le "logement désigné", les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le "ménage dans le besoin" quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le "logement désigné" retournera au propriétaire. En aucun cas, l'aide de "supplément au loyer" ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente office-propriétaire.

8.8 Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de la Société.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

.../10

8.9 Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre, selon les dispositions de l'article 8.10 de la présente entente.

L'Office devra informer la Société à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière de toute annulation de la désignation d'un logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation.

8.10 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve du consentement du propriétaire, l'Office pourra transférer la désignation d'un "logement désigné" à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été annulée. Tous les logements d'un même ensemble sont considérés comme comparables, peu importent les différences de taille et de loyer qui les distinguent.

La durée de l'entente visant le logement auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre l'annulation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant l'annulation de la désignation d'un logement, l'Office n'est pas en mesure de transférer

.../11

cette désignation à un autre logement, l'Office devra retourner ladite unité de logement à la Société.

L'Office devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de toute annulation de la désignation d'un logement et du transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette annulation ou ce transfert.

9. RESPONSABILITES ADMINISTRATIVES

9.1 Vérification des revenus et de la composition du "ménage dans le besoin"

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du "ménage dans le besoin" et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exigera, sur un formulaire fourni par la Société (Annexe C). Cette vérification doit faire l'objet d'une déclaration signée par le "ménage dans le besoin". Les pièces justificatives et tous documents concernant cette déclaration devront être conservés par l'Office selon les dispositions de l'article 15 de la présente.

9.2 Tenue de livres

L'Office devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du programme.

9.3 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Office doit transmettre à la Société:

- le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (Annexe D);

- une liste donnant le prix de tous les logements du (des) projet(s) d'habitation concerné(s).

.../12

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6) et ceci dans un format à être déterminé par la Société.

L'Office transmettra à la Société un rapport sur les modifications affectant les "logements désignés" qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des "ménages", etc.) dans les trente (30) jours suivant cesdites modifications sur un formulaire fourni par la Société.

9.4 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que l'Office recevra d'un propriétaire ou d'un "ménage dans le besoin" et qui sera hors du cours normal des affaires et concernera directement l'application de la présente entente sera expédiée à la Société dans un délai de trente (30) jours de sa réception.

9.5 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société dans un délai de quarante-cinq (45) jours de tout transfert de droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire.

De plus, l'Office doit exiger du propriétaire que la personne qui acquiert des droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par l'entente office-propriétaire, s'engage à respecter cette dernière.

9.6 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au Programme de supplément au loyer, incluant entre autres les dépliants, les chèques et avis publics, devra confirmer pleinement la contribution de la S.C.H.L. et de la S.H.Q.

.../13

10. MODIFICATION DE LA SUBVENTION

Malgré la diminution du revenu du "ménage dans le besoin", la Société n'effectuera aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société.

11. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA SOCIETE

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la part du "ménage dans le besoin" d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de la Société envers l'Office se limite au paiement du "supplément au loyer", mensuellement et à l'avance, et ce conformément aux articles 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire.

12. RESPONSABILITE FINANCIERE DE LA MUNICIPALITE

La responsabilité financière de la Municipalité vis-à-vis l'Office consiste à payer dix pour cent (10%) du "supplément au loyer", conformément aux articles 4.2, 4.3, 4,4, 4.5, 5.6, 5.7, 7 et 8 de l'entente office-propriétaire. Il est versé mensuellement et à l'avance. De plus, la Municipalité s'engage à défrayer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

13. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 11 et 12 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

14. VERIFICATION

La Société et la Municipalité ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

.../14

La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Office.

15. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

16. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La Société peut en tout temps proposer la modification de la présente entente; elle avise la Municipalité et l'Office de son intention en leur faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

La Société pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par la Municipalité et l'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque la Municipalité et/ou l'Office font défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

17. DEFAUT DE LA MUNICIPALITE ET/OU DE L'OFFICE

Sur défaut de la Municipalité et/ou de l'Office de respecter intégralement tous et chacun des termes de la présente entente ou les obligations qui en découlent ou autrement assumées ou imposées par toute disposition législative ou réglementaire, ou en vertu d'iceux, la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes ou nommer un administrateur délégué sur avis donné à la Municipalité et à l'Office.

Dans le cas de défaut, la Société ne pourra mettre fin à la présente convention, ni nommer un administeur délégué sans avoir préalablement donné le droit à l'Office et à la Municipalité de se faire entendre. La réunion susmentionnée ne pourra avoir lieu sans un préavis écrit d'au moins dix (10) jours. Ledit avis devra être accompagné d'un mémoire des prétentions de la Société et/ou de la Municipalité ainsi que d'une copie des pièces justificatives citées à son soutien.

.../15

Si la Société juge que la Municipalité et/ou l'Office est(sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement:

a) toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué;

b) l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Office toute décision que l'Office peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Office, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué;

c) l'Office s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

.../16

ENTENTE-CADRE CANADA-QUEBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLEMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

"LA MUNICIPALITE"

SIGNE A Lachine

CE quatrième (4e) JOUR DE décembre 2001 ~~19~~.

[redacted]

"L'OFFICE"

SIGNE A Lachine

CE 31e JOUR DE octobre ~~19~~ 2001.

[redacted]

LA SOCIETE

SIGNE A Montréal

CE 8e JOUR DE [illegible] 2002

[redacted]

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE LACHINE
1830, RUE DUFF COURT, APPARTEMENT 103
LACHINE (QUÉBEC)
H8S 1C8

Procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de l'Office municipal d'habitation de Lachine tenue aux bureaux de l'Office au 1830, rue Duff Court, appartement 103 à Lachine, le 17 octobre 2001

PRÉSENTS :	Mme Décoste Diane	Administratrice
	Mme Vermette Diane	Administratrice
	Mme Vincent Lyne	Administratrice
	M. Fournier Réal	Administrateur
	M. Lefebvre Gérard	Administrateur
	M. Vincent René	Administrateur
PRÉSIDENTE :	Mme Gagnon Andrée	
ABSENTES :	Mme Charette Monique	Administratrice
	Mme Guérin Patricia	Administratrice
	Mme Leclaire Francine	Adminstratrice
ÉGALEMENT PRÉSENT :	M. Laberge Jean-Benoît	Directeur général

2001-OM-58 : PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER - URGENCE

Vu le rapport 2001-18 du directeur général, Jean-Benoît Laberge, daté du 21 août 2001 et intitulé « Programme de supplément au loyer – urgence »,

PROPOSÉ PAR : M. Vincent
APPUYÉ PAR : M. Fournier
ET UNANIMEMENT RÉSOLU :-

1. Prendre acte du rapport 2001-18 du directeur général, Jean-Benoît Laberge, daté du 21 août 2001 et intitulé « Programme de supplément au loyer – urgence ».

2. Accepter les 9 unités de logement du programme de supplément au loyer offertes par le décret gouvernemental du 27 juin 2001 et ce, pour une durée maximale de 2 ans.

3. Demander à la Ville de Lachine de recommander à la Communauté métropolitaine de Montréal de subventionner le déficit d'exploitation de ces 9 unités selon le ratio suivant : CMM 10 % - SHQ 90 %.

VRAI EXTRAIT

[redacted]
Secrétaire

Lachine

Extrait du procès-verbal d'une séance du conseil provisoire de la Ville de Lachine

PROVINCE DE QUÉBEC

COMTÉ DE MARQUETTE

VILLE DE LACHINE

Séance régulière du conseil provisoire de la Ville de Lachine tenue en la salle du conseil, le 19e jour de novembre 2001, à laquelle assistent madame la représentante Diane Décoste, messieurs les représentants Yves J. Lemire, Bernard Blanchet, Robert Farineau, Michel Thibault, John V. Hachey, André Duranceau et Richard Richardson sous la présidence de Son Honneur le Maire, monsieur Jean-Marc Hétu.

2001-C-0714: Office municipal d'habitation de Lachine – programme de supplément au loyer – urgence

VU la correspondance en date du 17 octobre 2001,

Il est proposé par Mme Diane Décoste,

appuyé par M. Bernard Blanchet,

D'approuver le projet de convention soumis pour confier la gestion des 9 unités de logement situées sur la rue Mont-Vernon, dans le quartier Saint-Pierre, à l'Office municipal d'habitation de Lachine et ce, pour une durée de 2 ans;

De recommander à la Communauté métropolitaine de Montréal de subventionner le déficit d'exploitation de ces 9 unités selon le ratio suivant : CMM 10% - SHQ 90%;

.../2

Lachine

Extrait du procès-verbal d'une séance du conseil provisoire de la Ville de Lachine

2001-C-0714 /2

D'autoriser le maire et la greffière, ou en cas d'empêchement d'agir, le maire suppléant et l'assistante-greffière, à signer pour et au nom de la Ville de Lachine, l'entente à intervenir;

RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

V R A I E X T R A I T

[redacted]

Entente : 11669
Org. : 3058

[redacted]

ENTENTE CONCERNANT LE SUPPLÉMENT AU LOYER DANS LE CADRE DU PROGRAMME VISANT LE FINANCEMENT DE PROGRAMMES MUNICIPAUX D'HABITATION DE LA VILLE DE MONTRÉAL

ENTRE

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, organisme public légalement constitué, ayant son siège social à Québec, ici représentée par monsieur Roger Ménard, directeur général de l'habitation sociale et du soutien opérationnel des programmes, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu du *Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8, r.6.1),

Ci-après appelée : « Société »

ET

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public ayant son hôtel de ville au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par M[e] Yves Saindon, assistant-greffier, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de la résolution CG06 0006 et en vertu de l'article 96 de la *Loi sur les cités et villes* ;

Ci-après appelée : « Ville »

ET

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL, personne morale légalement constituée, ici représentée par monsieur Vincent Brossard, directeur de la gestion des demandes, des logements abordables et des suppléments au loyer et par madame Gina Houle, directrice du service des programmes de supplément au loyer dûment autorisés aux fins des présentes par des résolutions du conseil d'administration;

Ci-après appelée : « Office »

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE la Société est autorisée, par le décret numéro 256-2018 du 14 mars 2018, à mettre en œuvre le Programme visant le financement de programmes municipaux d'habitation de la Ville de Montréal.

ATTENDU QUE la Société et la Ville désirent aider les Ménages à faible revenu à obtenir des logements pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu;

ATTENDU QUE la Société et la Ville peuvent verser une subvention visant à réduire l'écart entre le Loyer reconnu pour un Logement désigné et la partie du loyer assumée par le Ménage occupant ce logement;

ATTENDU QUE la Société et la Ville souhaitent confier à l'Office la gestion du Supplément au loyer octroyé dans le cadre du Programme visant le financement de programmes municipaux d'habitation de la Ville de Montréal;

ATTENDU QUE la Ville s'engage à défrayer dix pour cent (10 %) du coût du Supplément au loyer ainsi que des frais prévus pour la gestion des suppléments au loyer;

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS

« Annexe A »

Annexe à l'Entente Office-Organisme permettant le suivi des subventions de Supplément au loyer.

« Annexe à la convention d'exploitation »

Annexe à l'entente signée entre la Ville et un organisme d'habitation dans le cadre du Programme municipal.

« Entente Office-Organisme »

Entente signée entre l'Office et un organisme d'habitation pour l'octroi et la gestion du Supplément au loyer dans le cadre du Programme.

[redacted]

Initiales		

« Logement désigné »

Logement (chambre, studio ou logement) mentionné à l'Annexe A et ses modifications à laquelle une subvention de Supplément au loyer est rattachée.

« Logement inoccupé »

Logement disponible, mais inoccupé depuis la date de désignation prévue à la présente entente.

« Logement vacant »

Logement qui a été loué durant la présente entente et qui devient disponible pour un autre Ménage à la suite de la résiliation, de l'abandon ou de la non-reconduction d'un bail.

« Loyer au bail »

Montant mensuel stipulé dans un bail pour la location d'un logement indiqué à l'Annexe A.

« Loyer économique »

Loyer fixé par l'organisme qui permet de respecter toutes les normes budgétaires établies par la Ville dans le cadre du Programme municipal, de manière à ne générer ni profit (surplus) ni perte (déficit).

« Loyer reconnu »

Loyer économique fixé par l'organisme, excluant le rabais de membre ou les frais inhérents au statut de membre, l'aide reçue en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (L.R.C. (1985), ch. N-11), le cas échéant, et tous les frais liés aux services supplémentaires qui ne sont pas considérés comme charges aux termes du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique* (RLRQ, chapitre S-8, r. 3).

Ce loyer doit être comparable aux autres loyers de l'ensemble immobilier de l'organisme.

« Ménage »

Personne ou groupe de personnes qui occupent ou ont besoin d'un logement.

« Part du ménage »

Partie du loyer assumée par le Ménage et calculée selon les dispositions du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*.

« Programme »

Programme visant le financement de programmes municipaux d'habitation de la Ville de Montréal mis en œuvre en vertu du décret numéro 256-2018 du 14 mars 2018 et ses modifications.

« Programme municipal »

Programme municipal d'habitation mis en œuvre par la Ville en vertu de l'article 56.4 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8) et visant à soutenir la réalisation de logements abordables destinés soit à des Ménages à faible revenu ou à revenu modique, soit à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

« Supplément au loyer »

Subvention versée aux termes du Programme pour des logements réalisés dans le cadre du Programme municipal et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le Loyer reconnu d'un Logement désigné et la Part du ménage.

2. OBJET DE L'ENTENTE

La Société et la Ville confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom le Supplément au loyer rattaché aux logements désignés qui sera alloué dans le cadre du Programme. L'Office ne pourra déléguer cette gestion sans l'autorisation préalable écrite de la Société et de la Ville.

3. DURÉE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 14 et des crédits gouvernementaux disponibles, la présente entente est d'une durée de cinq (5) ans à compter du 1er septembre 2020. Toutefois, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps que l'Office aura des liens contractuels avec un organisme pour un Logement désigné et aux seules fins de ces logements désignés, sous réserve de l'article 6.8.

[redacted]

SOCIÉTÉ	VILLE	OFFICE
Initiales		

4. SÉLECTION DES MÉNAGES

L'Office est responsable de l'application du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* (RLRQ, chapitre S-8, r. 1), et ce, conformément aux directives émises par la Société.

5. RÈGLES DIVERSES

5.1 Attribution du Supplément au loyer

Le Supplément au loyer est rattaché au Logement désigné et est établi en fonction des revenus du Ménage qui l'habite.

La Ville doit s'assurer que le nombre de Ménages recevant annuellement un Supplément du loyer, dans l'ensemble des logements réalisés dans le cadre du Programme municipal, respecte le seuil prévu au Programme.

5.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un Ménage aux fins d'occupation d'un logement est établi conformément au *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*.

5.3 Prix des loyers

L'Office doit s'assurer que le loyer des logements désignés est semblable au loyer des logements non subventionnés comparables dans un même ensemble immobilier.

6. ENGAGEMENTS DES PARTIES

6.1 Logement vacant

Lorsqu'un Logement désigné devient vacant, l'Office versera le Loyer reconnu pour une période maximale de trois (3) mois à compter du premier mois impayé en raison de la vacance. Lorsqu'il s'agit de logement temporaire de transition tel que défini dans le cadre du Programme municipal, la période maximale sera de six (6) mois. Les paiements s'y rattachant sont conditionnels à ce que l'Office s'assure que l'organisme utilise toute la diligence possible afin de réattribuer la subvention à un autre Ménage admissible.

[redacted]

Dans le cas de la résiliation d'un bail par un Ménage, l'Office paiera à l'organisme le Loyer reconnu pour une période maximale de trois (3) mois suivant la date où la résiliation du bail prendra effet ou jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates. Cependant, si l'organisme néglige d'informer l'Office dans un délai de deux (2) semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un Ménage, l'Office ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le Supplément au loyer, et ce, pour une période maximale de trois (3) mois suivant la date de la résiliation du bail ou suivant la date de l'abandon des lieux par un Ménage. Lorsqu'il s'agit de logements temporaires de transition tels que définis dans le cadre du Programme municipal, lesdits délais de trois (3) mois sont portés à six (6) mois.

6.2 Occupation retardée

Le versement du Supplément au loyer pour un Logement désigné doit être effectué à partir de la date de désignation du logement, sauf si le Logement désigné n'est pas disponible aux fins d'habitation.

Dans l'éventualité où l'un des logements désignés n'est pas disponible aux fins d'habitation à la date de désignation indiquée à l'Annexe A, l'organisme est alors tenu de remettre à l'Office un préavis d'un minimum de 60 jours de disponibilité indiquant à l'Office à quelle date le logement sera disponible.

Dans ce cas, l'Office ne versera les montants appropriés qu'à compter de la date de disponibilité du logement.

6.3 Disponibilité

N'est pas disponible aux fins de la présente entente, un logement impropre à l'habitation, c'est-à-dire dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé et la sécurité de ses occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou une autorité compétente.

De même, n'est pas disponible un logement occupé par une personne qui n'est pas signataire d'un bail valide avec l'organisme pour la période concernée.

6.4 Logement inoccupé

Si, à la date de désignation d'un logement, celui-ci est disponible, mais n'est pas occupé par un Ménage, l'Office paiera le Loyer reconnu de ce logement

jusqu'à ce que le logement soit occupé par un Ménage, et ce, pour un maximum de trois (3) mois à compter de la date de désignation.

6.5 Logement occupé avant la date d'entrée en vigueur de l'entente

Si les logements désignés étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de l'Entente Office-Organisme, les paiements prévus à la présente entente seront effectués à compter de cette date d'entrée en vigueur.

6.6 Entente Office-Organisme

L'Office doit signer une Entente Office-Organisme avec le propriétaire d'un Logement désigné. Toute Entente Office-Organisme doit être conclue par un document fourni par la Société, l'Office devant retourner à cette dernière une copie de l'entente dûment signée dans le mois suivant sa signature. L'Annexe A doit accompagner l'entente.

6.7 Modification du bail

Aux fins du calcul de la subvention, aucune modification du loyer des logements désignés ne pourra être effectuée en cours de bail à moins d'avoir reçu l'approbation préalable de la Société.

Au moins trois (3) mois avant la reconduction du bail, l'Organisme doit aviser l'Office de toute modification apportée au bail, incluant le loyer.

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois suivant la réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

6.8 Modification au nombre de logements désignés

S'il arrive que, par manque de clientèle, l'Office ne puisse combler un Logement vacant dans le mois suivant la date où la vacance prend effet, la Société pourra révoquer la désignation de ce Logement vacant moyennant un préavis de trente (30) jours à l'Office. En guise de dédommagement, la Société versera à l'Office trois (3) mois de Loyer reconnu.

Cette révocation ne devra toutefois pas avoir pour effet de réduire le nombre de logements subventionnés sous les seuils prévus à l'Annexe à la convention d'exploitation et au Programme.

[redacted]

6.9 Transfert de la désignation d'un logement

Le transfert de la désignation d'un logement ne doit pas amener un dépassement du nombre de logements subventionnés prévu à l'Annexe, à la convention d'exploitation et au Programme.

L'Office pourra transférer la désignation d'un logement à un autre logement, dans le même projet appartenant à un même organisme visé par l'Annexe à la convention d'exploitation.

La durée de l'entente visant le loyer auquel la désignation a été transférée ne doit pas dépasser le reste de la période de la subvention accordée dans l'engagement concernant le logement original.

7. RESPONSABILITÉS ADMINISTRATIVES

7.1 Les règlements

Aux fins de la présente entente, l'Office est responsable de l'application du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique* et du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*, et ce, conformément aux directives émises par la Société.

L'Office est de même responsable de veiller au respect de ses décisions quant à l'attribution des logements et à la fixation des loyers.

7.2 Tenue de livres

L'Office devra s'assurer que les informations comptables et les transactions bancaires seront facilement identifiables pour le Supplément au loyer du Programme.

7.3 Rapports et états financiers

Mensuellement, l'Office doit transférer électroniquement les données financières du Supplément au loyer à la Société.

Pour chaque projet livré, l'Office doit transmettre à la Société l'Annexe A. À partir de cette dernière, la Société transmettra à l'Office les numéros des logements désignés.

[redacted]

L'Office doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier et dans la forme déterminée par la Société le cas échéant, un état certifié sur l'utilisation des subventions.

La Ville et l'Office doivent rendre compte à la Société. Ils doivent à cette fin transmettre à la Société l'information et les documents relatifs à la gestion du Programme, ainsi que tout autre document demandé par le gouvernement du Québec, selon les modalités déterminées par la Société. Il s'agit notamment et sans limiter la généralité de ce qui précède, la participation financière des locataires, le nombre de logements subventionnés, les informations relatives à l'admissibilité des demandeurs et à l'utilisation des subventions versées dans le cadre du Programme.

Une fois par année, lors de l'établissement du budget de la Société, la Ville devra fournir à la Société les projets autorisés incluant le nombre de logements qui seront désignés dans le cadre du Programme pour l'année concernée. Ce rapport devra contenir, entre autres, les numéros des projets, le nom des propriétaires et le nombre total de logements pour le projet ainsi que le nombre de logements qui feront l'objet d'une subvention, et ce, selon un format déterminé par la Société.

7.4 Transfert des droits

Avant d'effectuer tout transfert des droits de l'organisme découlant de l'Entente Office-Organisme en faveur d'un tiers, l'Office doit s'assurer que l'organisme a obtenu l'accord écrit de la Ville, que cette dernière en a informé la Société et que la personne qui acquiert ces droits assume les obligations découlant de cette entente.

8. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

La seule responsabilité financière de la Société à l'égard de l'Office se limite au paiement d'un montant représentant quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du Supplément au loyer que l'Office est tenu de verser conformément à l'Entente Office-Organisme et des autres frais prévus par la Société pour la gestion des suppléments au loyer. Le Supplément au loyer est versé à l'avance le premier jour de chaque mois. Le montant servant à défrayer les frais d'administration est versé selon le nombre de logements subventionnés gérés par l'Office.

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Office de tout manquement ou défaut de la Part du ménage d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec l'organisme, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer.

[redacted]

9. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA VILLE

La Ville verse à l'Office à l'avance, le premier jour de chaque mois, un montant représentant dix pour cent (10 %) du Supplément au loyer que l'Office est tenu de verser conformément à l'Entente Office-Organisme ainsi que des frais prévus pour la gestion des suppléments au loyer.

De plus, la Ville s'engage à payer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente. Ceci inclut notamment le coût des suppléments au loyer et des autres frais liés au dépassement du seuil maximal de subvention prévu au Programme.

10. AJUSTEMENT

Si elle constate une erreur dans le calcul du Supplément au loyer, la Société peut, en tout temps et sans avis préalable, apporter les corrections nécessaires aux données financières du Supplément au loyer transmises à la Société et compenser, s'il y a lieu, le remboursement de toute somme payée en trop à même le Supplément au loyer à être versé à l'Office. La Société s'engage alors à faire parvenir à l'Office une lettre d'ajustement budgétaire.

11. VÉRIFICATION

La Société et la Ville ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Supplément au loyer visé par la présente entente et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Office.

La Société et la Ville doivent se faire rapport sans délai de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Supplément au loyer par l'Office.

12. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Office doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

13. MODIFICATION DE L'ENTENTE

La présente entente ne peut être modifiée qu'avec le consentement écrit des parties.

[redacted]

SOCIÉTÉ	VILLE	OFFICE
Initiales		

14. DÉFAUT DE LA VILLE OU DE L'OFFICE

En cas de défaut de la Ville ou de l'Office de respecter intégralement chacun des termes de la présente entente la Société pourra, en plus et cumulativement à tout autre droit ou recours, mettre fin aux présentes moyennant un avis de trente (30) jours aux autres parties.

14.1 Avis de défaut

Lorsqu'elle le constate, la Société avise l'Office ou la Ville de son défaut de respecter la présente entente, en lui faisant parvenir un avis indiquant ledit défaut et, le cas échéant, la façon d'y remédier ainsi que le délai pour ce faire.

Si, au terme du délai fixé, l'Office ou la Ville n'a pas remédié au défaut, la Société peut, à son choix, prendre l'une ou l'autre des mesures suivantes :

- la suspension, sans possibilité de remboursement, du paiement du Supplément au loyer jusqu'au moment où l'Office aura remédié au défaut à la satisfaction de la Société;

- la résiliation de l'entente;

    - si le défaut est relatif au non-paiement d'une somme d'argent due à la Société aux termes de la présente entente, la Société peut retenir les sommes du Supplément au loyer et affecter les montants ainsi retenus au remboursement des sommes dues, jusqu'à parfait paiement ;

    - si le défaut consiste en une attribution de logement non conforme aux normes du Programme, la Société peut, à son choix, révoquer la désignation du logement, récupérer, même rétroactivement à la date de l'attribution et sans possibilité de remboursement, le montant de Supplément au loyer pour ce logement ou mettre fin à la présente entente.

14.2 Gestion des ententes

Si la Société constate des erreurs de calcul ou d'interprétation de la part de l'Office dans le cadre de l'application des ententes Office-Organisme, elle peut de plein droit effectuer auprès de l'organisme concerné les ajustements financiers nécessaires et par la suite exiger de l'Office le remboursement des sommes versées ou procéder par compensation.

[redacted]

SOCIÉTÉ	VILLE	OFFICE
Initiales		

15. AVIS

Tout avis doit, pour être valide et lier les parties, être donné par écrit et transmis à la dernière adresse connue des parties ou à celle de leur siège respectif par courrier certifié, par courrier recommandé ou selon les règles prévues par le *Code de procédure civile* (RLRQ, chapitre C-25.01) pour la signification des procédures judiciaires.

Un tel avis prend effet à la date de sa réception par son destinataire. À défaut d'une preuve de la date de cette réception, il est réputé reçu le cinquième jour ouvrable suivant la date de sa transmission.

16. ADRESSE DES PARTIES

À la date de conclusion de la présente entente, l'adresse de chacune des parties est la suivante :

Société : Direction du soutien opérationnel aux programmes
Société d'habitation du Québec
Édifice Marie-Guyart
1054, rue Alexandre-Taschereau
Aile Jacques-Parizeau, 4e étage
Québec (Québec) G1R 5E7

Ville : Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Office : Direction de la gestion des demandes, des logements abordables et des suppléments aux loyers
Office municipal d'habitation de Montréal
415, rue Saint-Antoine Ouest, Bureau 202
Montréal (Québec) H2Z 1H8

[redacted]

SOCIÉTÉ	VILLE	OFFICE
Initiales		

17. ÉLECTION DE DOMICILE

Aux fins de la présente entente, chacune des parties élit domicile dans le district judiciaire de Québec et toute procédure résultant de son interprétation ou de son application doit être introduite dans ce district.

EN FOI DE QUOI, LA PRÉSENTE ENTENTE A ÉTÉ SIGNÉE EN SIMPLE EXEMPLAIRE AUX DATES ET AUX LIEUX SUIVANTS :

Québec, le 27 sept. 2021
SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

[redacted]

M. Roger Ménard
Directeur général de l'habitation sociale et du soutien opérationnel des programmes

Montréal, le 10 septembre 2021
VILLE DE MONTRÉAL **Assistant-greffier de la Ville,**

[redacted]

Yves Saindon, avocat

Montréal, le _____ 2021
OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE MONTRÉAL

[redacted] ure numérique de Vincent Brossard
2021.08.20 11:40:27 -04'00'

M. Vincent Brossard
Directeur de la gestion des demandes, des logements abordables et des suppléments au loyer

Montréal, le _____ 2021

[redacted] Signature numérique de Gina Houle
Date : 2021.08.20 13:23:11 -04'00'

Mme Gina Houle
Directrice du service des programmes de supplément au loyer

[redacted]

SOCIÉTÉ	VILLE	OFFICE
Initiales		

Cette entente a été approuvée par le conseil d'agglomération de la Ville de Montréal, le 26 août 2021 (Résolution: CG21 0460).

Deux cent onzième assemblée du Conseil d'administration de
l'Office municipal d'habitation de Montréal,
tenue le jeudi 14 mai 2020 à 13 h 30
par téléconférence

Résolution 3971

Signataires autorisés - Ententes-cadres des programmes PSL entre OMHM, SHQ et Ville de Montréal

---

CONSIDÉRANT la recommandation de la directrice générale ;

Il EST UNANIMEMENT RÉSOLU :

DE DÉSIGNER le directeur du Service des programmes de supplément au loyer et l'un des signataires généraux à titre de signataires autorisés des ententes-cadres des programmes PSL à être conclues entre l'Office municipal d'habitation de Montréal, la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal, la signature de ces deux personnes étant requise;

DE DÉSIGNER le supérieur hiérarchique du directeur du Service des programmes de supplément au loyer à titre de signataire autorisé en l'absence de ce dernier.

La directrice du Secrétariat général par interim

[redacted]

Montréal

Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil d'agglomération

Assemblée ordinaire du jeudi 26 août 2021 Séance tenue le 26 août 2021	Résolution: CG21 0460

Approuver l'entente tripartite entre la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville de Montréal, relativement à la gestion des subventions de suppléments au loyer liées au programme AccèsLogis Montréal / Autoriser une contribution financière de la Ville représentant 10 % du coût de ces subventions de suppléments au loyer

Vu la recommandation du comité exécutif en date du 11 août 2021 par sa résolution CE21 1336;

Il est proposé par M. François Limoges

appuyé par M. Benoit Dorais

Et résolu :

1- d'approuver la signature d'une entente tripartite liant la Société d'habitation du Québec, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Ville pour assurer la gestion de subventions de suppléments au loyer dans les projets issus du programme AccèsLogis Montréal;

2- d'autoriser une contribution financière de la Ville représentant 10% du coût de ces suppléments au loyer.

Adopté à l'unanimité.

20.32 1210640002
/cb

Valérie PLANTE
Mairesse

Emmanuel TANI-MOORE
Greffier de la Ville

(certifié conforme)

Yves SAINDON
Assistant-greffier de la Ville

Signée électroniquement le 27 août 2021

COPIE CERTIFIÉE

[redacted]

GREFFIER DE LA VILLE

Extrait authentique du procès-verbal de la séance du conseil d'agglomération

Montréal	Assemblée du 23 janvier 2006 Séance(s) tenue(s) le(s) 23 janvier 2006 Numéro de la résolution CG06 0006

Article 30.05 Signature des contrats, actes ou documents autorisés par le conseil d'agglomération

Vu la recommandation du comité exécutif en date du 11 janvier 2006, par sa résolution CE06 0026,

Il est

Proposé par le conseiller Claude Dauphin
Appuyé par le conseiller Frank Zampino

Et résolu :

d'autoriser la greffière à signer, pour et au nom de la ville, les contrats, actes ou documents dont la passation ou l'exécution est autorisée par le conseil d'agglomération, y compris ceux dont la conclusion ou l'exécution est déléguée conformément à la loi.

Un débat s'engage.

Adopté à l'unanimité.

Gérald Tremblay
Maire

Colette Fraser
Greffière adjointe

(certifié conforme)

[redacted]

GREFFIÈRE ADJOINTE

COPIE CERTIFIÉE

[redacted]

GREFFIER DE LA VILLE

Ménages et délais d'attente d’un HLM public ou d’un supplément au loyer régulier pour l'Office municipale d'habitation de Montréal

Année civile	Nombre de logements sociaux subventionnés[1]	Nombre de requérants	Délais moyen en mois
2022	33 354	25 273	73,3
2023	34 251	19 739	70,9
2024	34 496	14 314	61,3

1.Inclus HLM et PSL.

Données au 31 décembre de chaque année.