

**PROGRAMME ACCÈSLOGIS QUÉBEC
POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS COOPÉRATIFS
ET SANS BUT LUCRATIF**

CONVENTION D'EXPLOITATION

ENTRE

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

ci-après appelée « la SOCIÉTÉ »;

ET

LES HABITATIONS COMMUNAUTAIRES DE CÔTE-DES-NEIGES, personne morale légalement constituée en vertu de la Partie III de la Loi sur les compagnies (RLRQ, chapitre C-38, art. 218)

ci-après appelée « l'ORGANISME »;

Pour l'« ensemble » situé au :

2955, rue Goyer
Montréal (Québec) H3S 1H7

Numéro de dossier : ACL-05477

Préambule

ATTENDU que la SOCIÉTÉ a accepté de verser une aide financière à l'ORGANISME dans le cadre du programme AccèsLogis pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif;

ATTENDU que l'ORGANISME détient ou détiendra un titre de propriété sur l'(les) immeuble(s) faisant l'objet de l'aide financière accordée dans le cadre du « Programme AccèsLogis Québec » et de la présente convention;

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

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

Définitions

« aide financière » :

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

« annexe » :

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

« coûts de réalisation » :

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

« date d'ajustement des intérêts » :

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

« ensemble » :

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

« état audité des coûts définitifs » :

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

« loyer économique » :

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

« normes » :

Les « normes » pour l'application du « programme AccèsLogis Québec » adoptées par le Conseil du trésor du gouvernement du Québec dans sa décision numéro CT 1909-81 du 14 octobre 1997 et ses modifications.

« prêteur agréé » :

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

« programme AccèsLogis Québec » :

Le programme AccèsLogis pour la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif.

Les parties conviennent de ce qui suit, le « Preamble » et les « Définitions » faisant partie intégrante de la présente :

1. L'« ensemble »

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

2. L'« aide financière »

2.1 Le montant

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

2.2 Période de gain

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

2.3 Remboursement du trop versé

L'« aide financière » pourra être réduite si les coûts nets de réalisation reconnus par la SOCIÉTÉ s'avèrent

inférieurs à ceux prévus. Dans un tel cas, l'ORGANISME devra rembourser à la SOCIÉTÉ le montant versé en trop par rapport aux « normes », dans les six (6) mois suivant la réception par l'ORGANISME d'un avis à cet effet transmis par la SOCIÉTÉ, à défaut de quoi ce montant portera intérêt au taux du prêt garanti par la SOCIÉTÉ pour la réalisation de l'« ensemble ».

2.4 Garantie hypothécaire

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

2.5 Hypothèque légale

La garantie hypothécaire mentionnée à l'article 2.4 peut, conformément à l'article 68.11 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, (RLRQ, chapitre S-8), prendre la forme d'une hypothèque légale:

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

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

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

3. Le Supplément au loyer

3.1 Nombre minimal

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

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

3.2 Nombre maximal

La SOCIÉTÉ s'engage à défrayer quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du coût du Supplément au loyer établi conformément à la réglementation en vigueur. Le maximum de logements admissibles au Supplément au loyer est indiqué à l'« annexe », et ce, pour une période de cinq (5) ans ou toute autre période reconnue par la SOCIÉTÉ débutant à la « date d'ajustement des intérêts », étant entendu que la municipalité contribuera à raison de 10 % au coût du Supplément au loyer.

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

3.3 Administration

La SOCIÉTÉ verse sa contribution au Supplément au loyer à l'Office municipal d'habitation responsable d'administrer ce programme sur le territoire où est situé l'« ensemble ». L'Office municipal d'habitation

administre le Supplément au loyer selon les ententes convenues avec la SOCIÉTÉ et selon celles qu'il prend avec l'ORGANISME.

La SOCIÉTÉ peut établir un autre mode de versement de sa contribution advenant que l'office municipal d'habitation ne soit pas en mesure de l'administrer ou qu'il n'y ait pas d'office municipal d'habitation.

4. Le prêt

4.1 Financement par un « prêteur agréé »

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

4.2 Remboursement par la SOCIÉTÉ

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

4.3 Durée de l'amortissement et renouvellement du prêt

L'ORGANISME doit, à moins de directives contraires de la SOCIÉTÉ, financer l'« ensemble » auprès d'un « prêteur agréé » pour une période de trente-cinq (35) ans à compter de la « date d'ajustement des intérêts ». L'ORGANISME devra respecter, le cas échéant, les directives émises par la SOCIÉTÉ sur le renouvellement du prêt.

4.4 Garantie du prêt

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

4.5 Remboursement par l'ORGANISME

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

4.6 Modifications du prêt

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

4.7 Autres charges

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

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

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

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

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

6. La gestion générale de l'« ensemble »

6.1 Exercice financier

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

6.2 Règles d'éthique

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

6.3 Conditions de location

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

Si l'ORGANISME n'est pas une coopérative, il s'engage, dans le cadre des projets de volet III du « programme AccèsLogis Québec », à offrir en location les unités résidentielles de l'« ensemble » à une clientèle ayant des besoins particuliers en habitation.

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

L'ORGANISME doit fixer par règlement les conditions de location ou d'hébergement temporaire de sa clientèle. Sauf pour les logements d'urgence, le coût de loyer (loyer économique) ne devra pas être inférieur à 75 % ni supérieur à 95 % du loyer médian du marché reconnu par la SOCIÉTÉ. Toutefois, un loyer après réalisation d'un projet peut être inférieur à 75 % du loyer médian reconnu par la SOCIÉTÉ, s'il résulte d'une contribution du milieu supérieure à 15 % des coûts

reconnus admissibles pour fins de subvention par la SOCIÉTÉ.

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

6.4 Adhésion à une fédération ou à un regroupement

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

6.5 Assurances

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

6.6 Mode de gestion

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

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

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

6.7 Tenue de livres

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

6.8 Défaillance administrative

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

6.9 Prêt ou don

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

6.10 Aliénation de l'immeuble

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

6.11 État de l'« ensemble »

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

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

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

6.12 Conservation de documents

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

6.13 Vérification

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

À cet effet, l'ORGANISME convient d'apporter toute l'assistance, la collaboration et la diligence nécessaires à toute personne désignée par la SOCIÉTÉ, de façon

que cette dernière puisse, en tout temps et à toute heure raisonnable, vérifier sur place, examiner et tirer copie des livres, registres, comptes, dossiers et autres documents qui comportent des renseignements relatifs au « programme AccèsLogis Québec ».

7. Les réserves et les contributions

7.1 Contribution au secteur

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

7.2 Contribution à un fonds d'habitation communautaire

Dans la mesure où la SOCIÉTÉ établit que la viabilité financière du projet n'est pas compromise, l'ORGANISME doit, à la « date d'ajustement des intérêts » ou à une autre date acceptée par la SOCIÉTÉ, verser une contribution financière au FONDS QUÉBÉCOIS D'HABITATION COMMUNAUTAIRE ou à tout organisme lui succédant.

Cette contribution équivaut à la portion de capital que l'ORGANISME devrait rembourser sur une période de dix (10) ans, évaluée et actualisée selon les paramètres établis par la SOCIÉTÉ. Selon le cas, le montant reconnu par la SOCIÉTÉ à être versé au FONDS QUÉBÉCOIS D'HABITATION COMMUNAUTAIRE pourra être inférieur à celui évalué en vertu de ce paragraphe.

Dans le cas où l'organisme n'aurait pas initialement contracté un prêt hypothécaire, la valeur de la contribution équivaut à 5 % du coût de réalisation admissible reconnu par la SOCIÉTÉ.

L'ORGANISME s'engage, à la demande de la SOCIÉTÉ et selon l'un des modes de versement suivants qu'elle déterminera :

1. à verser cette contribution à la SOCIÉTÉ à la « date d'ajustement des intérêts » ou à tout autre moment déterminé par la SOCIÉTÉ, laquelle la transférera au FONDS QUÉBÉCOIS D'HABITATION COMMUNAUTAIRE.

ou

2. à signer tout document autorisant le prêteur agréé à verser en son nom à la « date d'ajustement des intérêts », ou à une autre date acceptée par la SOCIÉTÉ, la contribution au FONDS QUÉBÉCOIS D'HABITATION COMMUNAUTAIRE établie et approuvée préalablement par la SOCIÉTÉ.

La valeur de cette contribution fera partie intégrante du prêt hypothécaire consenti à l'ORGANISME pour la réalisation de son projet.

7.3 Réserves de gestion

7.3.1 Réserve de gestion (hypothèques)

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

Le montant total annuel à accumuler à même le loyer mensuel de chacun des logements est indiqué à l'« annexe ». Il correspond au montant nécessaire pour atténuer une augmentation du taux d'intérêt de 2 %. Ce montant doit provenir d'une augmentation de loyers annuelle durant onze (11) ans. Les intérêts produits sur les montants accumulés font partie de la réserve.

Lors du renouvellement de chacun des termes du prêt hypothécaire de l'ORGANISME, une évaluation devra être effectuée par la SOCIÉTÉ afin de déterminer, s'il y a lieu, la nécessité de modifier la contribution à la

réserve pour une période additionnelle, en fonction de l'évolution des taux d'intérêt applicables.

7.3.2 Réserve de gestion (subvention à l'exploitation)

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

7.4 Réserve de remplacement immobilière

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

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

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

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

7.5 Réserve de remplacement mobilière

L'ORGANISME doit, le cas échéant, constituer une réserve de remplacement mobilière à compter de la « date d'ajustement des intérêts ». Le montant annuel versé à cette réserve est établi en fonction du coût de remplacement des équipements mobiliers amorti sur une période de huit (8) années et identifié à l'annexe ou tout autre montant reconnu par la SOCIÉTÉ.

8. Rapports à produire

8.1 État audité des coûts définitifs

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

8.2 Budget annuel d'exploitation

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

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

8.3 État financier annuel audité et rapport annuel de gestion

L'ORGANISME doit déposer à la SOCIÉTÉ, dans les quatre (4) mois qui suivent la fin de son exercice financier, un état financier annuel audité préparé par un

auditeur indépendant selon un mode de présentation qui convient à la SOCIÉTÉ, le tout accompagné du rapport annuel approuvé par l'assemblée générale des membres de l'ORGANISME ou son conseil d'administration, selon le cas.

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

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

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

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

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

8.4 Inspection des immeubles

Tel que mentionné à l'article 6.11, la SOCIÉTÉ peut inspecter ou faire inspecter les bâtiments et les unités résidentielles de l'« ensemble » de façon à s'assurer de leur bon état, de la qualité de l'entretien et exiger, le cas

échéant, un rapport sur le suivi des actions entreprises pour corriger les problèmes identifiés lors de ces inspections.

8.5 Production des rapports

La SOCIÉTÉ peut exiger de l'ORGANISME tout rapport concernant la gestion financière, la participation des locataires ainsi que la qualité des bâtiments.

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

8.6 Évaluation du « programme AccèsLogis Québec »

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

9. Portée et durée de la présente convention

9.1 Durée

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

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

9.2 Clause dérogatoire

En ce qui concerne les articles 7.4, 8.2, 8.3 et 8.4, la SOCIÉTÉ peut en modifier les exigences ou en établir de nouvelles lorsque les politiques ou les pratiques en vigueur de l'ORGANISME ont pour effet d'entraîner l'une ou plusieurs des conséquences suivantes :

- a) Les revenus de l'« ensemble » sont insuffisants pour rencontrer les dépenses prévisibles à court

terme ou celles visées par la constitution des réserves prévues à la présente convention;

- b) Les dépenses prévues entraîneront des loyers trop élevés par rapport à ceux du secteur et risquent d'empêcher la location d'unités;
- c) La qualité de l'immeuble se détériore;
- d) L'« ensemble » n'est plus abordable pour un ménage à revenu faible ou modeste;
- e) L'« ensemble » risque de faire l'objet d'une reprise hypothécaire ou d'une vente en justice.

9.3 TPS et TVQ

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

9.4 Abandon d'exigences

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

10. Défaut de l'ORGANISME

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

1. exercer tous droits et recours appropriés dans le but d'assurer le respect par l'ORGANISME des conditions et obligations découlant de cette convention;

2. mettre fin à cette convention et exiger le remboursement par l'ORGANISME, suivant les modalités qu'elle fixe, de l'« aide financière » non gagnée à la date du défaut.

Le montant alors dû à la SOCIÉTÉ produira des intérêts aux taux établis suivant l'article 28 de la Loi sur l'administration fiscale à partir du moment du défaut constaté par la SOCIÉTÉ.

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

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

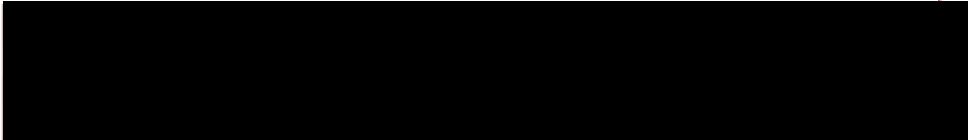
LE 18 mai 2016


SONIA LÉVEILLÉ, directrice
Direction de l'habitation communautaire

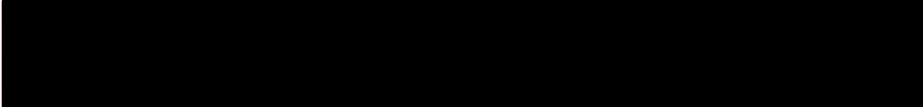
L'ORGANISME
par ses représentants dûment désignés en vertu de la
résolution jointe aux présentes

LE 19 JANVIER 2016

SIGNÉ À Montréal.


NOM et TITRE

ADMIN


NOM et TITRE

ANNEXE À LA CONVENTION D'EXPLOITATION

Données spécifiques au projet

Nom de l'organisme : Les Habitations communautaires de Côte-des-Neiges

Numéro du dossier : ACL-05477

Adresse de l'« ensemble » : 2955, rue Goyer
Montréal (Québec) H3S 1H7

Désignation cadastrale (art. 1.1) : Lot n° 2 173 851

Typologie des unités d'habitation désignées (art. 1.2) : 37 chambres (Volet III)
1 unité de 2 ch (Volet I)

Total : 38

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

Total : 0

Espaces non résidentiels (art. 1.2) : 0

Montant de l'« aide financière » (art. 2.1) : 2 056 350 \$

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

Volet I : 1
Volet II :
Volet III : 7

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

Volet I : 1
Volet II :
Volet III : 37

Nombre d'unités de supplément au loyer autorisées (art. 3.2) : 38
(cas de maintien dans les lieux)

Nombre d'unités résidentielles permanentes (art. 5.2) : 38

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

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

Évaluation préliminaire de la contribution à être versée au Fonds (art. 7.2) : 145 318 \$

Montant de la réserve (hypothèques) de gestion (art. 7.3.1) : 2 316 \$

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

Montant total annuel minimal à verser à la réserve
de remplacement immobilière (art. 7.4) : 5 850 \$

Montant total annuel minimal à verser à la réserve
de remplacement mobilière (art. 7.5) (le cas échéant) : 8 825 \$

Signature de l'ORGANISME

Date

20-01-2016

Signature de l'ORGANISME

Date

19/1/2016

Signature de la SHQ

Date

18 mai 2016

Note : Cette annexe doit être signée et datée par les parties.
Ces données seront réévaluées lors de la date d'ajustement des intérêts.