

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

DANS LE CADRE DU PROGRAMME ACCÈSLOGIS

ENTENTE PASSÉE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE: La Société d'habitation du Québec, personne morale légalement constituée, ayant son siège social à Québec, ici représentée par _____, dûment autorisé(e) aux fins des présentes en vertu du *Règlement sur la délégation des pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (RLRQ, c. S-8, r. 6)*, ci-après appelée :

«LA SOCIÉTÉ»

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

«LE COMMANDITAIRE»

ET: _____ personne morale légalement constituée, ici représenté par _____ et par _____, dûment autorisées aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration en date du _____, portant le numéro _____ et annexée aux présentes, ci-après appelé :

«L'ORGANISME»

- ATTENDU QUE la Société et le Commanditaire désirent aider les ménages à faible revenu à obtenir des logements pour lesquels leur contribution sera proportionnelle à leur revenu ;
- ATTENDU QUE la Société et le Commanditaire peuvent verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu pour un logement désigné et la partie du loyer assumée par le ménage occupant ce logement ;
- ATTENDU QUE le Commanditaire, par une résolution datée du _____, s'est engagé à défrayer dix pour cent (10 %) du coût du Programme de supplément au loyer dans le cadre du Programme AccèsLogis;
- ATTENDU QUE l'Organisme accepte la gestion partielle du Programme de supplément au loyer dans le cadre du Programme AccèsLogis.
- EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit :

1. DÉFINITIONS

«Convention d'exploitation»

Entente signée entre la Société d'habitation du Québec et l'Organisme dans le cadre du Programme AccèsLogis.

«Logement désigné»

Unité de logement (chambre, studio ou logement) mentionnée à l'Annexe A ci-jointe et ses modifications.

«Loyer au bail»

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

«Loyer économique»

Loyer qui permet de respecter toutes les normes budgétaires établies par la Société dans le cadre du Programme AccèsLogis sans générer de profit (surplus) ni engendrer de perte (déficit).

«Loyer reconnu»

«Loyer économique» de l'organisme déduction faite du rabais de membre ou des frais inhérents à ce statut de membre, de l'aide reçue en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (S.R., c. N-10), et de tous frais reliés aux services supplémentaires qui ne sont pas considérés comme charges aux termes du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*.

«Ménage»

Personne ou groupe de personnes qui occupe ou a besoin d'un logement.

«Part du ménage»

Partie du loyer assumée par le ménage et calculée selon les dispositions du *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*.

«Supplément au loyer»

Subvention versée aux termes du présent programme et dont le montant vise à combler la totalité de l'écart entre le loyer reconnu d'un logement désigné et la part du ménage.

2. OBJET DE L'ENTENTE

La Société et le Commanditaire confient à l'Organisme, selon les modalités ci-après établies, la gestion partielle du Programme de supplément au loyer dans le cadre du Programme AccèsLogis, à l'égard de toutes les unités de logement devant et pouvant être désignées pour bénéficier du supplément au loyer, dont les nombres minimal et maximal sont identifiés à l'Annexe de la convention d'exploitation intitulée «Données spécifiques au projet».

À l'intérieur de ces nombres minimal et maximal, et sous réserve de l'article 14.2, c'est l'Organisme qui décide du nombre d'unités de logement désignées.

3. DURÉE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 15, la présente entente est d'une durée de cinq (5) ans débutant le _____ et se terminant selon les modalités ci-dessous.

La date d'entrée en vigueur ne peut jamais être antérieure à la date de désignation de la première unité de logement désignée subventionnée à l'Annexe A originale.

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

- Si la date d'entrée en vigueur de la présente entente précède de (six) 6 mois ou moins la date de reconduction des baux de l'ensemble des unités de logement désignées à l'article 2, le supplément au loyer pourra être versé jusqu'à la 5^e date anniversaire de la date de la reconduction des baux.

Par contre, si la date d'entrée en vigueur de la présente entente précède de plus de six (6) mois la date de reconduction des baux de l'ensemble des unités de logement désignées à l'article 2, le supplément au loyer pourra être versé jusqu'à la 4^e date anniversaire de la date de la reconduction des baux.

4. BAIL

4.1 Durée du bail

Le bail est d'une durée d'un (1) an, sauf pour les nouveaux ménages et pour ceux qui demeurent dans un logement de transition tel que défini dans le cadre du Programme AccèsLogis, dont le bail peut être de moins de douze (12) mois.

4.2 Forme du bail

Le bail utilisé par l'Organisme doit être selon la forme prescrite par la Régie du logement.

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

4.3 Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant du loyer au bail indiqué à l'*Annexe A*. Cependant, l'Organisme devra joindre à ce bail un avenant qui indiquera la part du ménage et le montant du supplément au loyer.

4.4 Renouvellement du bail

Aucune modification du loyer au bail ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation préalable de la Société.

Les modifications du loyer au bail, s'il y a lieu, devront être conformes aux termes et conditions de la convention d'exploitation.

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

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

5. ENGAGEMENTS DE L'ORGANISME

5.1 Sélection des ménages

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

5.2 Disponibilité des unités de logement

L'Organisme s'engage à rendre disponible aux fins de supplément au loyer le nombre minimum d'unités de logement prévu à la convention d'exploitation de même que, pendant toute la période où leurs locataires seront admissibles au supplément au loyer, toutes les unités de logement désignées, sous réserve de la durée de l'entente.

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

5.3 Avis et procédures

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

5.4 Transfert des droits

L'Organisme doit, conformément à la convention d'exploitation, obtenir au préalable l'accord écrit de la Société d'habitation du Québec pour tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par la présente entente.

L'Organisme doit enfin exiger de la personne qui acquiert des droits découlant de la présente entente, un engagement à en respecter les obligations.

5.5 Désignation d'un autre logement

L'Organisme ne peut révoquer la désignation d'un logement, ni transférer la désignation à une autre unité de logement sans l'approbation préalable de la Société.

5.6 État d'habitabilité des logements

S'il advenait que les travaux prévus dans le cadre du Programme AccèsLogis n'étaient pas terminés à la satisfaction de la SHQ et ne permettaient pas l'occupation des lieux dans le respect de l'article 7.2, la Société se verrait dans l'obligation de retarder le paiement du supplément au loyer jusqu'au moment où les travaux auront été effectués et approuvés, le tout sans effet rétroactif.

5.7 Occupation retardée

Dans l'éventualité où l'un des logements désignés n'est pas disponible à la date de désignation convenue à l'*Annexe A* ci-jointe, l'Organisme est alors tenu de remettre par écrit à la Société un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. Le versement du supplément au loyer doit être effectué à la date de disponibilité du logement, laquelle doit correspondre à la date réelle d'occupation. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement est effectué *au prorata* du nombre de jours écoulés.

Si un logement est inoccupé après l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours ou si, au cours de l'entente, l'Organisme fait défaut de rendre disponible un logement admis au bénéfice du programme, les paiements sont alors suspendus et ne reprennent qu'à compter de la date réelle d'occupation.

Si l'occupation des logements désignés est retardée suite à un retard déraisonnable de la part de l'Organisme dans l'acceptation du choix des locataires, les paiements ne sont alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

6. ENGAGEMENTS DE LA SOCIÉTÉ

6.1 Versement de la subvention

La Société paiera à l'Organisme, mensuellement et à l'avance, le supplément au loyer.

6.1.1 Logement inoccupé

Sous réserve de l'article 5.6, la Société versera le loyer reconnu à partir de la date de désignation convenue et ce, jusqu'au moment où un locataire sera choisi et habitera le logement.

6.1.2 Logement vacant

a) Sous réserve de l'article 15, la Société versera à l'Organisme le loyer reconnu du logement vacant à compter du jour où la résiliation du bail du locataire prendra effet et jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau, à la condition que l'Organisme informe la Société dans les deux (2) semaines qui suivent la réception d'un avis d'un ménage lui faisant part de son intention de résilier son bail ou qu'il l'informe, dans le même délai, de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un ménage sans que celui-ci en ait donné préavis. Si l'Organisme néglige d'informer la Société dans le délai prévu de deux (2) semaines, celui-ci ne sera pas tenu de payer d'autres montants que le supplément au loyer jusqu'à ce que le logement soit occupé de nouveau.

b) Dans la mesure où l'inoccupation du logement mentionné à l'article 6.1.1 relève de la responsabilité de l'Organisme, le paiement du loyer reconnu prévu au même article sera limité à une période de trois (3) mois. Lorsqu'il s'agit de logements temporaires de transition tel que défini dans le cadre du Programme AccèsLogis, la période maximale est de six (6) mois.

7. GESTION DE L'IMMEUBLE

7.1 Attribution du supplément au loyer

Le supplément au loyer découlant du présent programme est rattaché au logement désigné et non au ménage qui l'habite.

7.2 État du logement

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

7.3 Relations avec les ménages

L'Organisme accorde au ménage bénéficiaire du supplément au loyer les mêmes droits et privilèges qu'aux autres ménages.

L'Organisme ne perçoit des ménages bénéficiant du supplément au loyer que la part du ménage.

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

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Organisme de tout manquement ou défaut de la part d'un ménage d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec l'Organisme, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer. La seule responsabilité de la Société envers l'Organisme se limite au paiement indiqué à l'article 6.1 de la présente entente.

7.4 Inspection

L'Organisme permettra aux représentants de la Société en tout temps, moyennant avis donné conformément au bail, d'inspecter un logement désigné et l'immeuble ou les immeubles concerné(s) par la présente entente.

8. RESPONSABILITÉ ADMINISTRATIVE

8.1 Rapports et états financiers

Au moins un (1) mois avant le renouvellement des baux, l'Organisme doit transmettre à la Société le sommaire du supplément au loyer pour la prochaine période de bail sur un formulaire fourni par la Société (*Annexe D*), ainsi qu'une liste donnant le prix des logements du projet, le tout accompagné d'un extrait des résolutions acceptant tels documents.

L'Organisme doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier et dans la forme déterminée par la Société, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la Loi sur l'administration financière (L.R.Q. chap. A-6).

L'Organisme transmettra à la Société, sur un formulaire fourni par celle-ci, un rapport sur les modifications affectant les logements désignés qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, nouveaux locataires, composition des ménages etc.), dans un délai de trois (3) mois suivant lesdites modifications.

8.2 Tenue de livres

L'Organisme devra tenir une comptabilité séparée et avoir un compte de banque distinct pour l'administration du présent programme.

9. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

La seule responsabilité financière de la Société à l'égard de l'Organisme se limite au paiement d'un montant représentant quatre-vingt-dix pour-cent (90 %) du supplément au loyer versé dans le cadre de la présente entente selon le nombre de logement désigné. Ce supplément au loyer est versé à l'avance le premier jour de chaque mois.

Il est convenu que la Société n'est pas responsable envers l'Organisme de tout manquement ou défaut de la part du ménage d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec l'Organisme, y compris l'obligation d'y effectuer les paiements.

10. RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE DU COMMANDITAIRE

Le Commanditaire verse à l'Organisme à l'avance le premier jour de chaque mois, un montant représentant dix pour-cent (10 %) versé dans le cadre de la présente selon le nombre de logement désigné.

11. AJUSTEMENT

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue aux articles 9 et 10 de la présente entente, la Société et le Commanditaire peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

12. VÉRIFICATION

La Société et le Commanditaire ou leurs représentants peuvent en tout temps vérifier les livres, registres, données et autres documents relatifs au Programme de supplément au loyer et s'enquérir de tout fait relié à l'exécution du mandat de l'Organisme.

La Société et le Commanditaire doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du Programme de supplément au loyer par l'Organisme.

13. CONSERVATION DES DOCUMENTS

L'Organisme doit conserver tous les documents, fiches, registres, comptes et pièces justificatives concernant la gestion du Programme de supplément au loyer aussi longtemps qu'il sera nécessaire pour se conformer aux délais de prescription et dans tous les cas pour une période minimale de sept (7) ans.

14. MODIFICATION DE L'ENTENTE

14.1 Modification aux modalités de l'entente :

La présente entente ne peut être modifiée qu'avec le consentement des parties.

14.2 Modification au nombre de logements désignés :

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

La Société pourra révoquer la désignation d'un logement non vacant, sous réserve du consentement de l'Organisme. La désignation révoquée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre. Cette révocation ne devra toutefois pas avoir pour effet de réduire le nombre de logements désignés sous le seuil minimum identifié à la convention d'exploitation.

Le transfert de la désignation d'un logement ne doit pas amener un dépassement du *Nombre d'unités de supplément au loyer à atteindre* mentionné à l'Annexe de la convention d'exploitation.

14.3 Transfert de la désignation d'un logement

Sous réserve de l'article 14.2 de la présente entente, l'Organisme pourra transférer la désignation d'un logement à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

Un loyer comparable signifie que, lors du transfert de la désignation d'un logement à un autre, le loyer de ce dernier ne sera pas plus élevé que ce que l'on s'attendait à payer au cours de l'année suivante pour le logement dont la désignation a été révoquée.

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

Un délai maximal de neuf (9) mois peut s'écouler entre la révocation de la désignation d'un logement et le transfert de la désignation à un autre logement. Si dans les trois (3) mois suivant la révocation de la désignation d'un logement, l'Organisme n'est pas en mesure de transférer cette désignation à un autre logement, l'Organisme devra retourner ladite unité désignée à la Société.

L'Organisme devra informer la Société, à l'aide d'un formulaire fourni par cette dernière, de tout révocation de la désignation d'un logement et de transfert de la désignation à un autre logement dans les trente (30) jours suivant cette révocation ou ce transfert.

15. DÉFAUT DU COMMANDITAIRE ET/OU DE L'ORGANISME

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

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

Si la Société juge que le Commanditaire et/ou l'Organisme est (sont) en défaut et nomme un administrateur délégué, nonobstant toute autre disposition et jusqu'à ce que la Société en décide autrement :

- a)** toute décision de leurs officiers, agents ou employés, en vertu des présentes, nécessitera alors l'accord préalable de l'administrateur délégué ;
- b)** l'administrateur délégué pourra prendre pour et au nom de l'Organisme toute décision que l'Organisme peut déléguer à une personne en vertu de la loi et de sa charge et l'Organisme, par les présentes, donne spécifiquement cette délégation dans cette éventualité à l'administrateur délégué ;
- c)** l'Organisme s'engage à ne pas agir, pour les décisions qu'il ne peut déléguer, sans consulter l'administrateur délégué dont il respectera les recommandations.

16. AVIS

Tout avis doit, pour être valide et lier les parties, être donné par écrit et transmis à la dernière adresse connue des parties ou à celle de leur siège respectif, par l'un ou l'autre des modes suivants :

1. par courrier certifié ou recommandé;
2. par l'entremise d'une agence de messagerie;
3. par signification par huissier ou par télécopieur, selon les règles prévues par le Code de procédure civile (L.R.Q., c. C-25) pour la signification des procédures judiciaires.

17. ADRESSE DES PARTIES

À la date de conclusion de la présente entente, l'adresse de chacune des parties est la suivante :

La Société :

L'Organisme :

Le Commanditaire :

18. ÉLECTION DE DOMICILE

Aux fins de la présente entente, chacune des parties élit domicile dans la province de Québec au bureau du greffier de la Cour supérieure du district judiciaire de Québec et toute procédure résultant de son interprétation ou de son application doit être introduite dans ce district.

19. ENTRÉE EN VIGUEUR

La présente entente prend effet à compter du _____.

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires : un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes.

«LA SOCIÉTÉ»

SIGNÉ À _____

CE _____ JOUR DE _____.

Représentant

Témoin

«LE COMMANDITAIRE»

SIGNÉ À _____

CE _____ JOUR DE _____.

Représentant

Témoin

Représentant

Témoin

«L ' ORGANISME»

SIGNÉ À _____

CE _____ JOUR DE _____.

Représentant

Témoin

Représentant

Témoin