

PROGRAMME D'HABITATION ABORDABLE QUÉBEC
CONVENTION DE RÉALISATION ET D'EXPLOITATION

ENTRE

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, organisme public dûment constitué en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8), dont le siège est situé à l'édifice Marie-Guyart, 1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, aile Jacques-Parizeau, 4^e étage, Québec (Québec) G1R 5E7, ici représentée par monsieur Pascal Castonguay, directeur général de l'expertise, de la construction et de la rénovation, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu du Règlement sur la délégation de pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8, r. 6.1);

ci-après « SOCIÉTÉ »,

ET

[ABC], personne morale légalement constituée, dont le siège est situé au [], ici représenté[e] par [] et par [], dûment autorisé[e]s aux fins des présentes par [];

ci-après « BÉNÉFICIAIRE »,

ci-après collectivement « PARTIES ».

Pour le projet situé au :

Numéro de dossier : **PHAQ-**

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE, par le décret numéro 8-2022 du 12 janvier 2022, modifié par le décret numéro 1144-2022 du 22 juin 2022, et par le décret numéro 1044-2023 du 21 juin 2023, la SOCIÉTÉ est autorisée à mettre en œuvre le Programme d'habitation abordable Québec (ci-après « Programme »);

ATTENDU QUE ce programme prévoit l'octroi de subventions pour la réalisation d'un projet de logements abordables;

ATTENDU QUE le BÉNÉFICIAIRE a soumis une demande de subvention dans le cadre de ce programme et que cette demande a été sélectionnée par la SOCIÉTÉ;

ATTENDU QUE l'octroi des subventions prévues à ce programme nécessite la conclusion d'une convention de réalisation et d'exploitation (ci-après « Convention ») entre les PARTIES, afin d'y prévoir leurs droits et obligations.

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

PARTIE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. DÉFINITIONS

Dans la Convention, à moins que le contexte n'indique un autre sens, on entend par :

- a) **Cumul des aides financières publiques** : ensemble des aides financières publiques versées aux fins de la réalisation d'un projet. Le cumul inclut les aides financières provenant directement ou indirectement des programmes de la SOCIÉTÉ, d'autres ministères ou organismes gouvernementaux (fédéraux et provinciaux), de leurs sociétés d'État, de crédits d'impôt ainsi que des entités municipales qui ne sont pas directement bénéficiaires du Programme. Aux fins des règles de cumul des aides financières, le terme « entités municipales » comprend les organismes municipaux au sens de l'article 5 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (RLRQ, chapitre A-2.1). L'actif visé au paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 89 de la Loi instituant le Gouvernement régional d'Eeyou Istchee Baie-James (RLRQ, chapitre G-1.04) n'est pas considéré dans la règle de cumul du Programme. Également, lorsque le taux de cumul des aides financières publiques est inférieur à 100 % du coût total, une contribution minimale du demandeur est exigée afin de s'assurer que les aides gouvernementales ne financent pas la totalité des dépenses admissibles du projet. Par ailleurs, les aides financières provenant de la Banque de développement du Canada (BDC), de Financement agricole Canada (FAC) et de La Financière agricole du Québec (FAQ) sont à considérer comme des contributions privées si elles n'offrent aucun avantage conféré, soit qu'elles conviennent aux conditions du marché;
- b) **Logement** : lieu destiné à une occupation résidentielle, incluant une chambre ou un studio, loué ou offert en location de manière temporaire ou permanente. N'est pas inclus un lieu occupé à des fins de villégiature ou situé dans un établissement hôtelier;
- c) **Logement abordable** : logement dont le loyer respecte le loyer maximum reconnu par la SOCIÉTÉ lors des cinq (5) premières années d'exploitation du projet. Le loyer fixé lors de la première année d'exploitation sert de loyer de référence à partir duquel, pour les quatre (4) années suivantes, il peut être indexé annuellement selon les règles applicables en matière de fixation de loyer, pourvu que le loyer maximum reconnu par la SOCIÉTÉ soit respecté. Pour les années subséquentes, le loyer peut être indexé selon les règles applicables en matière de fixation de loyer;

Initiales SOCIÉTÉ

Initiales BÉNÉFICIAIRE

- d) **Logement d'urgence** : logement de courte durée (une nuit à quelques semaines), de type dépannage ou de type refuge pour personnes vivant avec un trouble de santé mentale, personnes victimes de violence, personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir, personnes ayant un trouble lié à l'usage de substances, personnes en difficulté familiale, personnes avec des troubles de comportement ou personnes réfugiées. N'est pas inclus un logement de transition, soit un logement visant une démarche de réintégration sociale et d'autonomie pour une personne vers un logement permanent;
- e) **Ménage** : une ou plusieurs personnes qui demandent ou occupent un logement;
- f) **Personne ayant des besoins particuliers en habitation** : personne nécessitant des installations particulières et des services d'assistance personnelle sur place, telle une personne aux prises avec une déficience intellectuelle, une personne ayant une incapacité motrice ou visuelle, une personne vivant avec un trouble de santé mentale ou un trouble envahissant du développement, une personne victime de violence, une personne en situation d'itinérance ou à risque de le devenir, une personne ayant un trouble lié à l'usage de substances, une personne en difficulté familiale, une personne avec des troubles de comportement ou une personne réfugiée;
- g) **Personne réfugiée** : personne reconnue au Canada, par le tribunal compétent, comme réfugiée ou personne à protéger, ou personne à qui le ministre a accordé la protection au sens de la Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés (L.C. 2001, ch. 27);
- h) **Programme** : Programme d'habitation abordable Québec;
- i) **Projet** : projet de rénovation lors d'un achat ou d'un don ou projet de construction d'une partie de bâtiment, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments situés à proximité les uns des autres et administrés de façon commune par une même personne ou par des personnes liées au sens de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3). Le projet est décrit en détail à l'annexe 1 de la Convention;
- j) **Projet clé en main** : projet réalisé en vertu d'un contrat conclu entre le demandeur et un entrepreneur aux termes duquel l'entrepreneur s'engage à réaliser le projet pour un prix d'acquisition convenu. Les obligations de conception des plans, d'exécution complète de l'ouvrage, de livraison de l'immeuble y sont notamment prévues. C'est le demandeur qui présente une demande de subvention à la SOCIÉTÉ et qui signe la Convention;
- k) **Services** : services offerts aux locataires. Ces services peuvent être un service de repas, un service de loisirs, un service de sécurité, un service d'aide domestique, un service de soutien ou d'assistance personnelle. Ne sont pas inclus, notamment, un service de soins esthétiques, un service de transport ou encore un service de loisirs nécessitant des infrastructures ou des équipements particuliers tels une piscine, une salle de billard, une salle de quilles ou un cinéma;
- l) **Taux d'aide** : total de la subvention de base et des subventions additionnelles, le cas échéant, octroyées par la SOCIÉTÉ dans le cadre du Programme pour la réalisation du projet par rapport à son coût total;
- m) **Unité de répit** : logement qui permet d'héberger temporairement une personne ayant une déficience physique ou intellectuelle ou un trouble du spectre de l'autisme afin de permettre à sa famille de prendre un moment de repos. Ne sont pas inclus un logement de convalescence permettant de

recupérer après un séjour en milieu hospitalier ni un logement destiné à offrir des soins palliatifs;

2. OBJET

La présente Convention a pour objet de prévoir les droits et les obligations des PARTIES découlant de l'octroi par la SOCIÉTÉ de subventions au BÉNÉFICIAIRE pour la réalisation du projet.

PARTIE II SUBVENTION

3. MONTANT ET DESCRIPTION DE LA SUBVENTION

La SOCIÉTÉ verse au BÉNÉFICIAIRE une subvention dans le cadre du Programme pour la réalisation du projet. Le montant et les modalités de versement de cette subvention sont inscrits à l'annexe 1.

La subvention est constituée d'une subvention de base et de subventions additionnelles, le cas échéant.

Le BÉNÉFICIAIRE doit utiliser la subvention totale versée par la SOCIÉTÉ exclusivement pour payer les coûts admissibles au Programme liés à la réalisation du projet.

4. REMBOURSEMENT DU TROP-VERSÉ

La subvention peut être réduite si le coût réel du projet s'avère moins élevé que le coût de construction admissible utilisé par la SOCIÉTÉ pour déterminer la subvention de base.

Dans un tel cas, le BÉNÉFICIAIRE devra remettre à la SOCIÉTÉ la somme versée en trop et déterminée par cette dernière dans les six (6) mois suivant la réception d'un avis transmis à cet effet par la SOCIÉTÉ.

5. PÉRIODE DE GAIN

La subvention octroyée par la SOCIÉTÉ est gagnée par tranches mensuelles sur la durée de l'engagement indiquée à l'annexe 1, dans la mesure où le BÉNÉFICIAIRE respecte les conditions prévues à la Convention et au Programme.

6. TAUX D'AIDE

La subvention maximale octroyée par la SOCIÉTÉ dans le cadre du Programme varie selon le projet. En l'espèce, elle ne peut dépasser le taux d'aide maximal prévu à l'annexe 1.

Selon les besoins financiers pour viabiliser le projet et afin de ne pas dépasser le taux d'aide autorisé, la SOCIÉTÉ peut réduire le montant de la subvention offerte dans le cadre du Programme.

7. AIDES FINANCIÈRES PUBLIQUES

Le BÉNÉFICIAIRE doit informer la SOCIÉTÉ de toute aide financière reçue d'une autre entité publique (fédérale, provinciale ou municipale) pour la réalisation du projet, afin qu'elle s'assure du respect des règles de cumul des aides financières publiques prévues au Programme. Dans le cas de non-respect de ces règles, le BÉNÉFICIAIRE devra rembourser les sommes reçues en trop et déterminées par

Initiales SOCIÉTÉ

Initiales BÉNÉFICIAIRE

la SOCIÉTÉ dans les six (6) mois suivant la réception d'un avis transmis à cet effet par la SOCIÉTÉ.

8. GARANTIE HYPOTHÉCAIRE IMMOBILIÈRE

La subvention accordée par la SOCIÉTÉ doit faire l'objet d'une garantie hypothécaire immobilière en faveur de la SOCIÉTÉ sur le projet, et ce, au rang accepté par la SOCIÉTÉ. Cette garantie hypothécaire est exigée pour une durée équivalente à celle de la Convention, afin d'assurer le respect par le BÉNÉFICIAIRE des clauses de celle-ci.

Cette garantie hypothécaire peut, conformément à l'article 68.11 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, prendre la forme d'une hypothèque légale en faveur de la SOCIÉTÉ et aucune signification de l'avis au BÉNÉFICIAIRE n'est requise.

9. DURÉE D'ENGAGEMENT DU BÉNÉFICIAIRE

La durée d'engagement du BÉNÉFICIAIRE est inscrite à l'annexe 1. Cette période correspond au nombre d'années pendant lesquelles le BÉNÉFICIAIRE s'engage à maintenir le loyer des logements abordables du projet conforme aux loyers maximaux établis par la SOCIÉTÉ et à respecter les dispositions du Programme et de la Convention.

Malgré ce qui précède, la SOCIÉTÉ peut exiger, avec l'accord du BÉNÉFICIAIRE, que la durée de son engagement soit prolongée, sans toutefois dépasser trente-cinq (35) ans ni le taux d'aide maximal, dans le cas où des imprévus majeurs surviennent lors de la réalisation du projet et qu'ils affectent sa viabilité financière. La subvention de la SOCIÉTÉ est alors augmentée en proportion du nombre d'années d'engagement additionnel. L'annexe 1 sera alors modifiée afin de refléter ce changement.

PARTIE III RÉALISATION DU PROJET

10. CONDITIONS DE RÉALISATION

Le BÉNÉFICIAIRE doit transmettre à la SOCIÉTÉ le contrat de construction, ou l'entente relative à l'acquisition d'un projet immobilier dans le cas d'un projet clé en main, qui sera conclu avec l'entrepreneur qui réalisera le projet, et ce, avant sa signature. Ce document devra respecter toutes les exigences de la SOCIÉTÉ.

De plus, si le BÉNÉFICIAIRE est un office d'habitation ou un établissement d'enseignement postsecondaire, il doit respecter les règles applicables en matière d'adjudication des contrats.

Le contrat de construction ou l'entente relative à l'acquisition d'un projet immobilier dans le cas d'un projet clé en main, doit être signé au plus tard dans les douze (12) mois suivant la réception de la lettre de sélection de la SOCIÉTÉ. Cette période pourra, avec l'autorisation de la SOCIÉTÉ, faire l'objet d'une prolongation d'un maximum de six (6) mois si le projet est en attente d'une autorisation administrative obligatoire qui n'est pas de la responsabilité du BÉNÉFICIAIRE.

(Choisir le paragraphe qui s'applique parmi les 2 options suivantes)

Par ailleurs, s'il s'agit d'un projet de construction neuve, il doit être conforme à l'édition la plus récente des codes de construction et de sécurité applicables au Québec.

Par ailleurs, s'il s'agit d'un projet de rénovation lors d'un achat, il doit minimalement être conforme à l'édition des codes de construction et de sécurité en vigueur dans la municipalité où il se construit.

Initiales SOCIÉTÉ

Initiales BÉNÉFICIAIRE

(Ajouter ce paragraphe, le cas échéant)

S'il s'agit d'un projet considéré comme une résidence privée pour aînés au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (RLRQ, chapitre S-4.2), le BÉNÉFICIAIRE doit transmettre une résolution par laquelle il s'engage à obtenir et à transmettre à la SOCIÉTÉ le certificat de conformité délivré en vertu du Règlement sur la certification de résidences privées pour aînés ou de tout règlement le remplaçant et à maintenir cette certification valide durant toute la durée de la Convention.

11. ASSURANCES

Le BÉNÉFICIAIRE doit détenir les assurances requises sur son immeuble, incluant l'assurance responsabilité civile, au moment de l'acquisition et s'assurer d'obtenir celles qui seront nécessaires durant le chantier. Le BÉNÉFICIAIRE doit avoir obtenu de son entrepreneur ses lettres d'intention pour les polices d'assurance (assurance chantier couvrant la totalité des coûts de reconstruction des bâtiments et des bris de machines et assurance responsabilité civile d'au moins deux millions de dollars (2 M\$)) et les avoir transmises à la SOCIÉTÉ avant la signature de la Convention. La SOCIÉTÉ doit être mentionnée comme « assurée additionnelle » à la police d'assurance.

Les assurances doivent être souscrites auprès de compagnies détenant un permis d'assureur au Canada.

PARTIE IV EXPLOITATION DU PROJET

12. CLIENTÈLES

S'il s'agit d'un projet du volet 1 – un projet d'habitation régulier, le BÉNÉFICIAIRE s'engage à offrir en location des logements abordables à des familles, des personnes seules ou des personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie et à des étudiants. S'il s'agit d'un projet du volet 2 – projet d'habitation pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation, les logements doivent être offerts à ces personnes. Les clientèles des logements du projet sont indiquées à l'annexe 1.

Pour être admissible à la location d'un logement construit dans le cadre du Programme, un ménage doit correspondre à l'une des clientèles ciblées selon le volet dans lequel le projet est réalisé et selon le type d'occupation et la typologie des logements, comme prévu à l'annexe 1.

De plus, le ménage doit également satisfaire aux conditions suivantes :

- résider au Québec;
- avoir un revenu égal ou inférieur au seuil de revenu maximal prévu à la grille des seuils de revenus maximaux admissibles rendue publique par la SOCIÉTÉ par tous les moyens qu'elle juge appropriés.

Cette clause ne s'applique pas à un ménage occupant un logement d'urgence ou de transition.

Aux fins de l'application du troisième alinéa, le revenu d'un ménage correspond à la somme du revenu total calculé en application de la partie I de la Loi sur les impôts, gagné par chacune des personnes qui le composent au cours de l'année civile qui précède la date de dépôt de la demande d'obtention d'un logement abordable, augmenté de la partie de la somme reçue par un membre du ménage à titre de pension alimentaire pour enfant qui excède cinq cents dollars (500 \$) par mois par enfant.

Initiales SOCIÉTÉ

Initiales BÉNÉFICIAIRE

Sont toutefois déduits de ce revenu :

- les revenus de l'enfant mineur non émancipé et de l'enfant majeur aux études considéré à charge de l'une des personnes composant le ménage au sens de la Loi sur l'aide aux personnes et aux familles (RLRQ, chapitre A-13.1.1);
- la somme versée par l'un des membres du ménage à titre de pension alimentaire en vertu d'une ordonnance ou d'un jugement d'un tribunal compétent.

13. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET CONDITIONS DE LOCATION

13.1 Avis de disponibilité des logements à la location

Lors de la mise en location d'un logement abordable du projet, le BÉNÉFICIAIRE doit publier un avis de disponibilité. Cet avis doit indiquer :

- le nombre de logements disponibles;
- les critères d'admissibilité à la location du logement visé;
- le loyer demandé;
- les services offerts, le cas échéant;
- les modalités de présentation d'une demande.

L'avis doit également contenir une mention selon laquelle aucune discrimination contraire à la Charte des droits et libertés de la personne (RLRQ, chapitre C-12) ne sera faite dans l'attribution du logement.

13.2 Validation de l'admissibilité des ménages

Le BÉNÉFICIAIRE doit valider l'admissibilité d'un ménage à la location d'un logement abordable par le biais d'un formulaire de déclaration prescrit par la SOCIÉTÉ, dans lequel le ménage atteste que ses revenus ne dépassent pas les seuils maximaux établis par la SOCIÉTÉ.

Le BÉNÉFICIAIRE doit transmettre ce formulaire à la SOCIÉTÉ ou à un tiers qu'elle aura mandaté.

13.3 Loyers

Les loyers fixés lors des cinq (5) premières années d'exploitation du projet doivent être égaux ou inférieurs aux loyers maximaux établis par la SOCIÉTÉ. Le loyer fixé lors de la première (1^{re}) année d'exploitation sert de loyer de référence à partir duquel, pour les quatre (4) années suivantes, il peut être ajusté annuellement selon les augmentations suggérées par le Tribunal administratif du logement, pourvu que le loyer maximum reconnu par la SOCIÉTÉ soit respecté.

Pour les années subséquentes, les loyers pourront être augmentés selon les règles applicables en matière de fixation de loyer.

Cette clause ne s'applique pas aux logements d'urgence, aux unités de répit ni aux logements destinés aux personnes victimes de violence.

Nonobstant ce qui précède, dans le cas d'un engagement d'une durée de trente-cinq (35) ans, si le taux d'intérêt du prêt hypothécaire nécessaire à la réalisation du projet est plus élevé que le taux d'intérêt sur trente-cinq (35) ans estimé par la SOCIÉTÉ, soit quatre pour cent (4 %), alors les loyers fixés durant ses cinq (5) premières années d'exploitation peuvent être majorés pour un maximum n'excédant pas la formule suivante :

$$\text{Loyer maximum} \div 106 \times 120$$

Durant cette période, les loyers ne pourront pas être ajustés tant et aussi longtemps que les loyers n'auront pas retrouvé l'abordabilité du Programme. Au terme de cette période, lors de la sixième (6^e) année d'exploitation, les loyers devront avoir retrouvé

Initiales SOCIÉTÉ

Initiales BÉNÉFICIAIRE

l'abordabilité du Programme selon les maximums prévus au tableau des loyers maximaux.

13.4 Bail

Le BÉNÉFICIAIRE doit signer avec le locataire de chaque logement du projet 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 du logement. 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, le BÉNÉFICIAIRE doit indiquer, dans l'annexe appropriée du formulaire obligatoire, la partie du loyer afférente au coût de chacun de ces services.

Le BÉNÉFICIAIRE n'a pas à signer de bail avec les occupants des logements d'urgence, des unités de répit ou des logements de transition. Dans ce dernier cas, un « contrat de vie » doit cependant être conclu avec l'usager du logement.

13.5 Services

Les services offerts aux locataires par le BÉNÉFICIAIRE sont inscrits à l'annexe 1. Les coûts liés aux services doivent s'autofinancer et être payés par les locataires.

(Ajouter ce paragraphe, le cas échéant)

Dans le cadre du volet 2, une entente de service signée avec le réseau de la santé et des services sociaux est exigée.

13.6 Cession de bail et sous-location

La cession du bail et la sous-location sont permises dans la mesure où le nouveau ménage répond aux conditions d'admissibilité à la location d'un logement abordable.

La sous-location de type « Airbnb » des logements est interdite.

13.7 Réglementation applicable

Le BÉNÉFICIAIRE s'engage à appliquer tout règlement édicté en vertu du paragraphe *g.1* de l'article 86 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, le cas échéant, et ce, malgré toute disposition à l'effet contraire qui pourrait être présente à la Convention.

Le BÉNÉFICIAIRE doit également transmettre au ménage admissible à un logement abordable ou au locataire d'un logement du projet tout document fourni par la SOCIÉTÉ ou par un tiers qu'elle désigne, notamment toute obligation que prévoirait un tel règlement pour le renouvellement des baux des locataires.

14. GESTION DU PROJET

Le BÉNÉFICIAIRE ne peut, par contrat ou autrement, confier la gestion d'une partie ou de la totalité du projet à un tiers sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ, sauf s'il s'agit uniquement de la tenue de livres.

15. TENUE DE LIVRES

Le BÉNÉFICIAIRE doit tenir des livres, des registres et des comptes concernant les dépenses et les revenus liés à la gestion du projet, distinctement de ses autres activités, selon les pratiques généralement reconnues. La tenue de livres doit permettre de distinguer les dépenses et revenus imputés à la partie résidentielle de ceux de la partie non résidentielle.

Initiales SOCIÉTÉ

Initiales BÉNÉFICIAIRE

16. CONSERVATION DE DOCUMENTS

Le BÉNÉFICIAIRE doit conserver tous les documents, les registres, les comptes et toutes les pièces justificatives ayant trait à la gestion du projet pendant au moins sept (7) ans.

En ce qui concerne les lettres patentes, les lettres patentes supplémentaires, ou tout acte constitutif, ainsi que les procès-verbaux des assemblées, ils devront être conservés de façon permanente.

17. ASSURANCES

En cours d'exploitation, le BÉNÉFICIAIRE doit détenir et maintenir en vigueur sur son immeuble une protection d'assurance qui devra répondre aux exigences suivantes :

- Le montant d'assurance sur le bâtiment doit correspondre à cent pour cent (100 %) de la valeur de reconstruction;
- La protection d'assurance doit être une formule étendue (assurance tous risques) et l'avenant « valeur à neuf » doit y être ajouté;
- Une couverture visant à couvrir la perte de revenu de loyers en cas de réclamation doit être prévue;
- Une couverture couvrant les bris de machines, qui inclut également la perte de revenu de loyers pour ce motif, doit être prévue;
- L'assurance responsabilité civile générale doit être d'au moins deux millions de dollars (2 M\$) (il est recommandé toutefois de souscrire une protection plus élevée si le nombre de logements excède quatre-vingts (80));
- Les protections pour inondations ou refoulement d'égout sont exigées;
- Dans le cas de travaux majeurs nécessitant l'évacuation du bâtiment ou lorsque l'entrepreneur en construction a la responsabilité, la garde et le contrôle du bâtiment, une assurance chantier représentant la valeur totale du bâtiment est exigée.

La mention de la SOCIÉTÉ comme créancière hypothécaire est exigée et cette mention doit prévoir que la SOCIÉTÉ sera avisée de toute résiliation ou modification à la police dans les quinze (15) jours suivant cette résiliation ou modification.

Les assurances doivent être souscrites auprès de compagnies détenant un permis d'assureur au Canada.

18. RÉSERVE GÉNÉRALE OU FONDS DE PRÉVOYANCE

Le BÉNÉFICIAIRE doit constituer une réserve générale et/ou un fonds de prévoyance, dans le cas d'une copropriété divise, à compter de la date de la fin des travaux de réalisation et transmettre annuellement à la SOCIÉTÉ l'information relative à ces derniers. Le BÉNÉFICIAIRE s'engage à respecter toute directive de la SOCIÉTÉ à ce sujet, incluant toute somme minimale à verser à cette réserve ou à ce fonds, prévue à l'annexe 1, et toute réévaluation de ces dernières.

Les intérêts produits sur les sommes accumulées font partie de la réserve ou du fonds.

À moins d'une autorisation écrite de la SOCIÉTÉ, les sommes accumulées dans la réserve ou le fonds doivent servir à payer le coût de remplacement, d'amélioration et de modernisation d'éléments parmi les catégories suivantes :

- remplacement des équipements mobiliers;
- systèmes mécaniques;
- toiture;
- plomberie;

Initiales SOCIÉTÉ

Initiales BÉNÉFICIAIRE

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

Le remplacement d'éléments compris dans ces catégories a lieu lorsque leur état d'usure ne justifie plus d'investir dans leur entretien.

PARTIE V RÈGLES COMMUNES À LA RÉALISATION D'UN PROJET ET À SON EXPLOITATION

19. ALIÉNATION DE L'IMMEUBLE, SERVITUDES ET AUTRES DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le BÉNÉFICIAIRE ne peut pas vendre, céder, hypothéquer ou autrement aliéner l'immeuble ou les immeubles du projet ou consentir de servitude ou autre démembrement du droit de propriété sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ, et ce, aux conditions établies par cette dernière.

Lorsqu'une vente, cession ou autre aliénation a lieu dans les cinq (5) premières années d'engagement et qu'elle est autorisée par la SOCIÉTÉ, le BÉNÉFICIAIRE doit rembourser l'entièreté de la subvention qu'il a reçue. Après cette période, le BÉNÉFICIAIRE rembourse la part non gagnée de la subvention pour le nombre de mois restant à l'engagement.

Nonobstant ce qui précède, la SOCIÉTÉ peut autoriser la vente, cession ou autre aliénation sans exiger le remboursement de l'entièreté de la subvention ou de la part non gagnée si l'acquéreur s'engage à respecter les conditions prévues à la présente Convention et qu'il s'engage à signer une nouvelle convention.

20. MODIFICATION DU BÉNÉFICIAIRE OU DU PROJET

Le BÉNÉFICIAIRE doit obtenir l'accord écrit de la SOCIÉTÉ avant d'effectuer toute modification à son acte constitutif ou au projet. Plus spécifiquement, le BÉNÉFICIAIRE ne peut, notamment, modifier le nombre de logements, leur typologie, les services autorisés par la SOCIÉTÉ, la clientèle visée, les espaces communs et, le cas échéant, la vocation des parties non résidentielles du projet sans cet accord écrit.

21. PÉRENNITÉ DU PROJET

Le BÉNÉFICIAIRE doit assurer la pérennité du projet lors de sa réalisation ainsi que lors de son exploitation, et ce, pour toute la durée d'engagement. Il doit ainsi réaliser les travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble ainsi que les travaux liés au maintien des immeubles afin de les garder en bon état. À ce titre, le BÉNÉFICIAIRE doit avoir un plan de remplacement des immobilisations et le transmettre à la SOCIÉTÉ.

(Ajouter si applicable)

Le BÉNÉFICIAIRE dont le nombre d'années d'engagement indiqué à l'annexe 1 est de plus de vingt (20) ans doit également réaliser un bilan de santé des immeubles tous les cinq (5) ans et une planification quinquennale des travaux d'entretien et de préservation de l'immeuble. Les documents liés à ce bilan et à cette planification, incluant l'état de réalisation annuel des travaux, doivent être remis à la SOCIÉTÉ.

Initiales SOCIÉTÉ

Initiales BÉNÉFICIAIRE

22. DROIT D'INSPECTION ET DROIT D'EXIGER UN RAPPORT DE SUIVI DES ACTIONS

La SOCIÉTÉ peut inspecter ou faire inspecter le projet de façon à s'assurer du respect des exigences lors de sa réalisation ainsi que de son bon état et de la qualité de son entretien lors de son exploitation. La SOCIÉTÉ peut exiger, le cas échéant, un rapport sur le suivi des actions entreprises pour corriger les problèmes relevés lors de ces inspections.

23. ENTREPRENEUR LICENCIÉ ET NON INSCRIT AU REGISTRE DES ENTREPRISES NON ADMISSIBLES AUX CONTRATS PUBLICS

Les travaux requis lors de la réalisation du projet ainsi que lors de son exploitation, le cas échéant, doivent être effectués par un entrepreneur dûment licencié de la Régie du bâtiment du Québec. De plus, celui-ci ne doit pas être inscrit au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA) ni accorder de contrats de sous-traitance à une entreprise qui l'est.

24. ADHÉSION À UNE FÉDÉRATION

Le BÉNÉFICIAIRE doit être membre d'une fédération, d'un regroupement ou d'une association nationale en habitation sociale ou communautaire et le demeurer pour la durée de la présente Convention.

25. DIRECTIVES DE LA SOCIÉTÉ

Le BÉNÉFICIAIRE doit respecter les directives de la SOCIÉTÉ visant l'application du cadre normatif du Programme pendant toute la durée de la Convention.

26. VÉRIFICATION

La SOCIÉTÉ se réserve le droit de vérifier en tout temps le respect des obligations assumées par le BÉNÉFICIAIRE dans le cadre de l'application de la Convention et du Programme.

Le BÉNÉFICIAIRE convient d'apporter toute l'assistance, toute la collaboration et toute 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 et examiner (sur place ou à distance) les livres, registres, comptes, dossiers et autres documents du BÉNÉFICIAIRE qui comportent des renseignements relatifs à l'application de la Convention et en tirer copie.

27. COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS

Le BÉNÉFICIAIRE consent à ce que la SOCIÉTÉ collecte de tout organisme, telle la COGIWEB, les renseignements nécessaires au suivi et à l'application du Programme.

28. ÉVALUATION DU PROGRAMME

Le BÉNÉFICIAIRE collabore à tout suivi ou toute évaluation du Programme. Le cas échéant, le BÉNÉFICIAIRE transmet tout document ou tout renseignement nécessaire à cette évaluation ou ce suivi.

Initiales SOCIÉTÉ

Initiales BÉNÉFICIAIRE

29. REDDITION DE COMPTES

29.1 Réalisation du projet

Le BÉNÉFICIAIRE doit transmettre à la SOCIÉTÉ :

- un état audité des coûts définitifs au plus tard six (6) mois après la date où seront connus définitivement les montants nets de TPS et de TVQ, incluant, le cas échéant, des remboursements relatifs aux coûts de réalisation;
- tout autre document et tout renseignement que la SOCIÉTÉ peut raisonnablement exiger en rapport avec sa contribution financière à la réalisation du projet ou avec l'évaluation du Programme.

29.2 Exploitation du projet

En plus des exigences prévues à la présente Convention, le BÉNÉFICIAIRE doit transmettre annuellement à la SOCIÉTÉ les documents suivants :

- une attestation faisant état de l'abordabilité des loyers, dans les trois (3) mois suivant la fin de son année financière;
- tout autre document et tout renseignement que la SOCIÉTÉ peut raisonnablement exiger en rapport avec l'exploitation du projet ou avec le suivi ou l'évaluation du Programme.

(Ajouter si applicable)

Le BÉNÉFICIAIRE dont le nombre d'années d'engagement est supérieur à vingt (20) ans doit transmettre annuellement à la SOCIÉTÉ les documents suivants :

- un état financier annuel audité selon la forme exigée par la SOCIÉTÉ dans les trois (3) mois suivant la fin de son année financière;
- toute information requise par la SOCIÉTÉ quant au montant contenu à sa réserve générale ou à son fonds de prévoyance, s'il s'agit d'une copropriété divise.

30. DÉFAUT DU BÉNÉFICIAIRE

Le BÉNÉFICIAIRE est en défaut lorsqu'il se trouve dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- ne respecte pas les lois et les règlements applicables au Québec;
- ne respecte pas l'une ou l'autre des clauses prévues à la Convention;
- a fait une fausse déclaration, commet une fraude ou falsifie des documents;
- cesse ses activités, y compris en raison d'une faillite, d'une liquidation ou d'une dissolution.

En cas de défaut par le BÉNÉFICIAIRE, la SOCIÉTÉ peut, à sa discrétion, exercer séparément ou cumulativement les recours suivants :

- exiger que le BÉNÉFICIAIRE remédie au défaut dans le délai qu'elle indique;
- exiger le remboursement, suivant les modalités qu'elle fixe, de la subvention non gagnée à la date du défaut;
- mettre fin à la Convention;
- exercer tous les droits et recours appropriés dans le but d'assurer le respect, par le BÉNÉFICIAIRE, des conditions et obligations de la Convention et du Programme.

Lorsque la SOCIÉTÉ choisit d'exiger le remboursement de la subvention versée et que le défaut du BÉNÉFICIAIRE est constaté dans les cinq (5) premières années d'engagement, la SOCIÉTÉ peut exiger le remboursement de l'entièreté de la subvention. Si le défaut est constaté au-delà des cinq (5) premières années d'engagement, la SOCIÉTÉ ne peut exiger que le remboursement de la part non gagnée de la subvention pour le nombre de tranches mensuelles restant à l'engagement.

Initiales SOCIÉTÉ

Initiales BÉNÉFICIAIRE

Lorsqu'un défaut est constaté, la SOCIÉTÉ en informe le BÉNÉFICIAIRE par un avis écrit. Cet avis doit indiquer le défaut constaté, la possibilité pour le BÉNÉFICIAIRE, le cas échéant, de remédier au défaut dans le délai qu'elle prescrit et le recours qu'elle entend utiliser.

L'avis de défaut prend effet à la date de sa réception par le BÉNÉFICIAIRE et équivaut à une mise en demeure.

Le BÉNÉFICIAIRE devra rembourser la somme exigée par la SOCIÉTÉ, le cas échéant, dans les délais prévus à l'avis transmis par la SOCIÉTÉ. Au-delà du délai prévu, la somme produira des intérêts aux taux établis suivant l'article 28 de la Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, chapitre A-6.002) à partir du moment du défaut constaté par la SOCIÉTÉ.

PARTIE VI DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

31. MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification au contenu de la Convention devra être signée par chacune des PARTIES. Cette modification fera partie intégrante de la Convention.

Une modification aux annexes peut être faite par la signature d'une nouvelle annexe par chacune des PARTIES.

32. ANNEXES

Les annexes mentionnées à la Convention en font partie intégrante; les PARTIES déclarent en avoir pris connaissance et les acceptent.

33. CESSION

Les droits et les obligations prévus à la Convention ne peuvent être cédés ou vendus, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite de la SOCIÉTÉ, qui peut alors prévoir des conditions à cette fin.

34. TPS ET TVQ

Le BÉNÉFICIAIRE doit se conformer aux directives qui sont établies par la SOCIÉTÉ relativement à la comptabilisation de la TPS et de la TVQ payées au cours de la réalisation du projet et de son exploitation.

Le BÉNÉFICIAIRE doit également se conformer aux exigences de la SOCIÉTÉ en ce qui concerne la réclamation annuelle des remboursements de taxes.

35. VISIBILITÉ

Le BÉNÉFICIAIRE doit se conformer aux directives qui sont établies par la SOCIÉTÉ à l'annexe 2 relativement à la visibilité qu'il donnera au projet.

36. EXEMPLAIRES

La Convention peut être signée séparément en plusieurs exemplaires distincts qui sont tous des originaux mais qui, pris collectivement, ne forment qu'un seul et même document. Chaque exemplaire peut être transmis par télécopieur ou par courriel et la copie ainsi transmise a le même effet qu'un original.

Initiales SOCIÉTÉ

Initiales BÉNÉFICIAIRE

37. DURÉE

La Convention entre en vigueur à la date de la dernière signature, et ce, pour la durée d'engagement du BÉNÉFICIAIRE prévue à l'annexe 1.

Initiales SOCIÉTÉ

Initiales BÉNÉFICIAIRE

EN FOI DE QUOI, les PARTIES signent, aux lieux et dates indiqués ci-dessous.

À Québec, le _____

SOCIÉTÉ

Par : monsieur Pascal Castonguay

À _____, le _____

BÉNÉFICIAIRE

Par :

Par :

PROGRAMME D'HABITATION ABORDABLE QUÉBEC
CONVENTION DE RÉALISATION ET D'EXPLOITATION

Annexe 1
Données spécifiques au projet

Nom du BÉNÉFICIAIRE : [Cliquez ici pour taper du texte.](#)

Nom du projet : [Cliquez ici pour taper du texte.](#)

Numéro du projet : PHAQ-[Cliquez ici pour taper du texte.](#)

Adresse du projet : [Cliquez ici pour taper du texte.](#)

Désignation cadastrale du projet : [Cliquez ici pour taper du texte.](#)

Nombre de bâtiments : [Cliquez ici pour taper du texte.](#)

Description des logements :

Typologie	Nombre sans services	Nombre avec services	Volet	Type d'occupation	Clientèles (art. 12)
Chambres					
Studios					
Logements de 1 c.c.					
Logements de 2 c.c.					
Logements de 3 c.c.					
Logements de 4 c.c.					
Logements de 5 c.c. et plus					
Total					

SERVICES OFFERTS AUX LOCATAIRES (art. 13.5)

Repas Loisirs Sécurité Aide domestique
Soutien et assistance Autre [Cliquez ici pour taper du texte.](#)

SUBVENTION (art. 3)

Montant de la subvention de base : [Cliquez ici pour taper du texte.](#) \$

Montant de la subvention ICRL volet projet : [Cliquez ici pour taper du texte.](#) \$

Montant de la subvention pour loyers maximaux trop bas : [Cliquez ici pour taper du texte.](#) \$

Montant de la subvention pour mesures environnementales : [Cliquez ici pour taper du texte.](#) \$

Montant de la subvention pour projet de démonstration : [Cliquez ici pour taper du texte.](#) \$

Montant de la subvention provenant d'un ministère ou organisme : [Cliquez ici pour taper du texte.](#) \$

Montant de la subvention pour prix d'acquisition du terrain élevé : [Cliquez ici pour taper du texte.](#) \$

Subvention totale : [Cliquez ici pour taper du texte.](#) \$

Date de début d'engagement du BÉNÉFICIAIRE : [Cliquez ici pour taper du texte.](#)

Durée d'engagement du BÉNÉFICIAIRE (art. 9) : [Cliquez ici pour taper du texte.](#)

Taux de subvention : [Cliquez ici pour taper du texte.](#) %

Taux d'aide maximal (art. 6) : [Cliquez ici pour taper du texte.](#)

Versement de la subvention :

(choisir le tableau qui s'applique parmi les 2 options suivantes)

Versement	Montant prévu	Mode de réalisation régulier
1 ^{er} versement	\$	10 % à la signature de la convention de réalisation et d'exploitation
2 ^e versement	\$	40 % au commencement des travaux de construction, sur réception de la déclaration réglementaire de l'ouverture du chantier
3 ^e versement	\$	25 % lorsque 50 % des travaux sont complétés, sur réception d'un certificat de paiement et de la facture afférente d'un professionnel du bâtiment
4 ^e versement	\$	20 % lorsque 100 % des travaux sont complétés, sur réception du certificat d'achèvement substantiel des travaux
5 ^e versement	\$	Le solde sur réception du certificat de fin de travaux et de l'état audité des coûts définitifs

Versement	Montant prévu	Mode de réalisation clé en main
1 ^{er} versement	\$	10 % à la signature de la convention de réalisation et d'exploitation; 10 % supplémentaire si un dépôt sur offre d'achat est exigé, sur présentation de pièces justificatives
2 ^e versement	\$	75 % (85 % si le 10 % permettant le dépôt sur offre d'achat n'a pas été requis) après l'acceptation par le demandeur du certificat de fin de travaux délivré par l'architecte de l'entrepreneur immobilier
3 ^e versement	\$	Le solde sur réception de l'état audité des coûts définitifs

La SOCIÉTÉ se réserve le droit, au besoin, d'exiger des pièces probantes additionnelles pour s'assurer de l'état d'avancement du chantier avant d'effectuer les versements.

AUTRES INFORMATIONS

Date de fin de l'exercice financier :

[Cliquez ici pour taper du texte.](#)

Somme totale annuelle minimale à verser à la réserve générale ou au fonds de prévoyance (art. 18) :

[Cliquez ici pour taper du texte. \\$](#)

À Québec, le _____

SOCIÉTÉ

Par : monsieur Pascal Castonguay

À _____, le _____

BÉNÉFICIAIRE

Par : nom et titre

Par : nom et titre

PROGRAMME D'HABITATION ABORDABLE QUÉBEC
CONVENTION DE RÉALISATION ET D'EXPLOITATION

Annexe 2
Exigences relatives à la visibilité

Le BÉNÉFICIAIRE doit se conformer aux directives qui sont établies par la SOCIÉTÉ relativement à la visibilité qu'il donnera au Projet en respectant les exigences suivantes :

- Aviser vingt (20) jours ouvrables à l'avance la SOCIÉTÉ, qui fera le lien avec la municipalité où le projet sera construit, de toute intention d'effectuer toute forme de communication : événement, conférence de presse, communiqué, site Web, médias sociaux, publicité, affichage, rapport de recherche, document d'information, etc.;
- Faire approuver les moyens de communication selon les exigences, les modalités et les délais d'approbation prévus par la SOCIÉTÉ, qui fera le lien avec la municipalité où le projet sera construit;
- Offrir à la SOCIÉTÉ et à tout(e) représentant(e) qu'elle désignera ainsi qu'à tout(e) représentant(e) de la municipalité où le projet sera construit la possibilité de participer aux activités de relations publiques et médiatiques;
- S'assurer que tous les sous-traitants engagés respectent les obligations en matière de communication et de normes de visibilité ainsi que la Charte de la langue française (RLRQ, chapitre C-11).

Le BÉNÉFICIAIRE s'engage également à respecter les exigences décrites ci-dessous :

Multimédia

- Prendre des photos ou faire des vidéos qui montrent l'évolution du Projet à des moments clés (au moins cinq (5)) et les envoyer à communications@shq.gouv.qc.ca en précisant :
 - Nom et numéro de référence du Projet (PHAQ-00000);
 - Date de la captation visuelle;
 - Phase du Projet.
- Ces photos et vidéos seront libres de droits et pourront être utilisées par la SOCIÉTÉ et la municipalité sur différentes plateformes (site Web, réseaux sociaux, articles, etc.).

Reconnaissance des contributions

Apposer la signature visuelle de la SOCIÉTÉ et celle de [nom de la municipalité] sur tous les outils de communication imprimés et électroniques. Si cet ajout n'est pas possible, ajouter l'une des mentions suivantes :

- Dans le cas où la SOCIÉTÉ est la seule contributrice :
Ce projet est réalisé grâce à la contribution financière du gouvernement du Québec (SOCIÉTÉ).
- Dans le cas où la contribution de la SOCIÉTÉ s'ajoute à la participation du gouvernement du Canada et d'une municipalité (la valeur de la contribution détermine la préséance des deux gouvernements) :
Avec le soutien des gouvernements du Canada et du Québec et de la [nom de la municipalité].

Relations publiques et médiatiques

- **Message écrit officiel**

Proposer à la SOCIÉTÉ ainsi qu'à la municipalité où le projet sera construit la possibilité d'inclure un message officiel d'un(e) représentant(e) politique dans toutes les communications écrites (incluant les communiqués de presse), au moins vingt (20) jours ouvrables avant la date limite de livraison du matériel.

- **Annonce ou événement public**

- Inviter un(e) représentant(e) politique du gouvernement du Québec ainsi que de la municipalité où le projet sera construit à participer au moins vingt (20) jours ouvrables avant l'événement. Une fois la participation confirmée, valider les règles protocolaires à respecter et les coordonner;
- Proposer un scénario de déroulement pour approbation;
- Assurer l'accréditation média du personnel délégué par le gouvernement ainsi que de ses collaborateurs, comme les relationnistes, photographes, etc.;
- Veiller à ce que les personnes pouvant paraître dans une captation visuelle autorisent l'utilisation de leur image et prendre en charge la gestion des droits quant aux photos, vidéos et autres contenus diffusés.