

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER
DANS LE CADRE DU PROGRAMME ACCÈSLOGIS
ENTENTE PASSÉE EN DEUX (2) EXEMPLAIRES

ENTRE : L'Office municipal d'habitation de _____ , _____ personne morale légalement constituée, ici représentée par _____ et par _____ , dûment autorisé(e)s 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 :

« L'OFFICE »

ET: _____ , personne morale légalement constituée, représentée par _____ et par _____ dûment autorisés(es) aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration en date du _____ , portant le numéro _____ et annexée aux présentes, ci-après appelée :

« L'ORGANISME »

- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec et la Municipalité de _____ ont conclu une entente en vue de 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 QU'aux termes de cette entente, la Société d'habitation du Québec et la Municipalité de _____ ont confié à l'Office municipal d'habitation de _____ la gestion du programme de Supplément au loyer dans le cadre du programme AccèsLogis;
- ATTENDU QU'il y a lieu pour l'Office de conclure avec l'Organisme une entente pour l'application 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 (SHQ) et un organisme dans le cadre du programme AccèsLogis.

«Logement désigné»

Unité de logement (chambre, studio ou logement) mentionnée à l'Annexe A de l'entente Office-Organisme et ses modifications à laquelle une subvention de supplément au loyer est rattachée.

«Loyer au bail»

Montant mensuel stipulé dans un bail pour la location d'une unité de logement indiquée à l'Annexe A de la présente entente.

«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, de manière à ne générer ni profit (surplus) ni perte (déficit).

«Loyer reconnu»

«Loyer économique de l'organisme» excluant le rabais de membre ou les frais inhérents au 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. UNITÉS DE LOGEMENT DÉSIGNÉES

La présente entente concerne 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 8.2, c'est l'Organisme qui décide du nombre d'unités de logement désignées.

3. DURÉE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 9, 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 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 visées 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 visées 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. La date de reconduction des baux est fixée par l'Organisme après consultation avec l'Office.

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'Office interviendra au bail au moyen d'un avenant qui indiquera la part du ménage et le montant du supplément au loyer tels qu'ils ont été calculés par l'Office. Un exemplaire du bail signé doit être remis à l'Office dans les trente (30) jours de sa signature.

4.4 Modification au bail

Aucune modification du loyer au bail ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation préalable de la SHQ ou de l'Office si la SHQ lui en a délégué la responsabilité.

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 six (6) mois avant la reconduction du bail, l'Organisme doit aviser l'Office de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail concernant les appareils ménagers, l'utilisation des laveuses/sécheuses et le stationnement.

Au moins trois (3) mois avant la reconduction du bail, l'Organisme doit aviser l'Office 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.

L'Office doit aviser l'Organisme, dans un délai d'un (1) 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'OFFICE

5.1 Sélection des ménages

L'Office est responsable de l'application du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* et ce, conformément aux directives émises par la Société d'habitation du Québec.

5.2 Versement de la subvention

L'Office, au nom de la SHQ et de la municipalité de

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

5.2.1 Logement inoccupé

Sous réserve de l'article 6.5, l'Office 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.

Si les logements désignés étaient occupés avant la date d'entrée en vigueur de la présente entente, tous les paiements seront effectués à compter de cette date d'entrée en vigueur.

5.2.2 Logement vacant

- a) Sous réserve de l'article 9, l'Office 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 l'Office 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 lui en ait donné préavis. Si l'Organisme néglige d'informer l'Office 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 5.2.1 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.

5.3 Ajustement

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue à l'article 5.2, l'Office peut procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme de Supplément au loyer.

6. ENGAGEMENTS DE L'ORGANISME

6.1 Disponibilité des unités de logement

L'Organisme s'engage à rendre disponible aux fins d'un 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 logements 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 libèrera.

N'est pas disponible aux fins de la présente entente, un logement impropre à l'habitation, c'est-à-dire dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé et la sécurité de ses occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou l'autorité compétente.

De même, n'est pas disponible un logement occupé par une personne qui n'est pas signataire d'un bail valide avec l'organisme pour la période concernée.

6.2 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 l'Office dans un délai de quinze (15) jours de son envoi ou de sa réception.

6.3 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. Il doit de plus aviser l'Office dans un délai de trente (30) jours de la réception de cet accord.

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

6.4 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 l'Office.

6.5 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, l'Office 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.

6.6 Occupation retardée

Le versement du supplément au loyer pour un logement désigné doit être effectué à partir de la date de désignation du logement, sauf si le logement désigné n'est pas disponible aux fins de l'habitation.

Dans l'éventualité où l'un des logements désignés n'est pas disponible aux fins d'habitation à la date de désignation indiquée à l'*Annexe A* de l'entente Office-Organisme, l'organisme est alors tenu de remettre à l'Office un préavis de disponibilité indiquant à l'Office à quelle date le logement sera disponible.

Dans ce cas, l'Office ne versera les montants appropriés qu'à compter de la date de disponibilité du logement;

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 perçoit des ménages bénéficiant du supplément au loyer que la part déterminée par l'Office.

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

Il est convenu que l'Office 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 l'Office envers l'Organisme se limite au paiement indiqué à l'article 5.2 de la présente entente.

7.4 Inspection

L'Organisme permettra aux représentants de l'Office 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. MODIFICATION DE L'ENTENTE

8.1 Modification aux modalités de l'entente

La présente entente ne peut être modifiée qu'avec le consentement des parties et qu'après avoir obtenu l'accord de la Société et de la Municipalité.

8.2 Modification au nombre de logements désignés

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

L'Office 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, 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.

Dans un cas de transfert à l'intérieur des nombres minimal et maximal de logements visés à l'article 2, le dédommagement prévu au premier alinéa du présent article 8.2 ne s'applique pas.

À la demande de l'Organisme, l'Office augmentera le nombre de logements désignés sans toutefois dépasser le maximum identifié à l'Annexe de la convention d'exploitation.

9. DÉFAUT DE L'ORGANISME

L'Office peut, en tout temps, aviser l'Organisme de son défaut de respecter la présente entente en lui faisant parvenir un avis indiquant ledit défaut et, éventuellement, la façon d'y remédier.

Le défaut par l'Organisme d'observer une des conditions de la présente entente peut entraîner :

- la suspension, sans rétroactivité, du paiement du supplément au loyer prévu à l'article 5.2 jusqu'au moment où l'Organisme aura remédié au défaut à la satisfaction de l'Office.
- l'annulation de l'entente pour le(s) logement désigné(s) et l'annulation, selon le seul jugement de l'Office, de l'obligation pour l'Office de verser le supplément au loyer. Aucune compensation ne sera versée par l'Office à l'Organisme dans cette éventualité.

Il est entendu qu'un préavis écrit sera donné par l'Office à l'Organisme pour qu'il remédie dans les trente (30) jours à tout défaut.

10. EFFET DE LA PRÉSENTE ENTENTE

La présente entente lie les parties et leurs ayants droit.

11. 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.

Un tel avis prend effet dans tous les cas, sauf s'il est transmis par télécopieur, à la date de sa réception par son destinataire. À défaut d'une preuve de la date de cette réception, il est réputé reçu le cinquième jour ouvrable suivant la date de sa transmission. Dans le cas d'un avis transmis par télécopieur, il est réputé reçu le premier jour ouvrable suivant sa réception.

12. ADRESSE DES PARTIES

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

L'Office :

L'Organisme :

13. ENTRÉE EN VIGUEUR

La présente entente prend effet à compter du _____
_____ .

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

« L'OFFICE »

SIGNÉ À _____

CE _____ .

Représentant

Témoin

Représentant

Témoin

« L'ORGANISME »

SIGNÉ À _____

CE _____ .

Représentant

Témoin

Représentant

Témoin