

PROGRAMME SPÉCIAL DE SUPPLÉMENT AU LOYER

ENTENTE PASSÉE EN DEUX (2) EXEMPLAIRES

ENTRE :

, corporation
légalement constituée par lettres patentes émises le
, enregistrée sous le numéro
folio , 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(e) :

« L'ORGANISME »

ET:

ci-après appelé(e) :

« LE PROPRIÉTAIRE »

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret numéro 638-2013 du 19 juin 2013, autorisé la mise en œuvre du Programme spécial de supplément au loyer;

ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec et la Municipalité, le cas échéant, ont conclu une entente le _____ afin de confier à l'Organisme la gestion du Programme spécial de supplément au loyer;

ATTENDU QUE l'organisme doit signer des ententes avec les propriétaires de logement dans le cadre de l'administration du Programme spécial de supplément au loyer.

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit :

1. DÉFINITIONS

« Société »

Société d'habitation du Québec.

« Unité de logement désignée »

Logement (chambre, studio ou logement) mentionné à l'Annexe A ou à l'Annexe D de la présente entente, pour laquelle la Société verse des sommes à titre de supplément au loyer. Les explications sur les Annexes A et D sont inscrites au Guide de gestion du supplément au loyer.

« Loyer médian »

Prix médian du loyer, tel que déterminé par la Société en fonction de la typologie du logement ainsi que de la nature des services qui sont fournis.

« Loyer reconnu »

Montant mensuel fixé par le propriétaire et stipulé dans un bail pour la location d'une unité de logement désignée.

Toutefois, lorsque le propriétaire est une coopérative ou un organisme sans but lucratif, le montant du loyer reconnu doit tenir compte des déductions à faire pour tous les montants non considérés ainsi que pour les ajustements prévus au Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique (ci-après le Règlement sur les conditions), et ce loyer doit

permettre de respecter toutes les normes budgétaires établies par la Société sans générer de profit (surplus) ni de perte (déficit).

Dans le cas des logements situés dans un immeuble locatif privé, il est entendu que le montant du loyer reconnu ne peut dépasser celui du loyer médian au moment de l'engagement original du logement par l'organisme.

« Montants non considérés »

Montants non inclus dans le calcul du loyer reconnu, dont les montants prévus au Règlement sur les conditions, et plus précisément, mais non limitativement, à son article 16.

« Ménage »

Une ou plusieurs personnes qui occupent un logement.

« Ménage admissible »

Ménage répondant aux conditions d'admissibilité prévues aux normes du programme.

« Part du ménage »

Partie du loyer assumée par le ménage et calculée selon les dispositions du Règlement sur les conditions.

« Programme »

Programme spécial de supplément au loyer.

« Révocation d'unité »

Décision de la Société à l'effet de ne plus considérer une unité de logement comme étant désignée aux fins de la présente entente.

« Supplément au loyer »

Subvention versée aux termes du programme et dont le montant vise à combler l'écart entre le loyer reconnu d'une unité de logement désignée et la part du ménage.

« Entente Organisme-Propriétaire »

Convention signée entre l'Organisme et un propriétaire pour l'application d'une subvention dans le cadre du programme, pour un ménage occupant une unité de logement désignée.

2. DURÉE DE L'ENTENTE

La présente entente débute le _____, qui correspond à la date du premier versement de la subvention d'une unité de logement désignée visée par la présente entente.

Sous réserve de l'article 8.1, cette entente se termine au plus tard le 31 mars 2018 ou à la date de révocation de la dernière unité de logement désignée.

3. BAIL ET CALCUL DE LA SUBVENTION

3.1 Forme du bail

Un bail doit être signé pour toutes les unités de logement désignées. Le formulaire de bail utilisé doit être conforme à celui prescrit par la Régie du logement.

3.2 Informations au bail

Le bail doit indiquer tous les services qui sont fournis au ménage par le propriétaire du logement désigné ainsi que le montant du supplément au loyer s'y rattachant.

3.3 Durée du bail

Le bail est d'une durée d'un (1) an, sauf pour les logements de transition, où le bail peut être d'une durée inférieure. La durée du bail peut aussi être équivalente à la période résiduelle de la présente entente.

3.4 Renouvellement du bail

Aucune modification du loyer reconnu ne peut être effectuée à moins d'avoir été préalablement autorisée par l'Organisme.

Si des renouvellements de baux sont effectués en cours d'entente, ils doivent correspondre au pourcentage d'augmentation fixé annuellement par la Régie du logement et confirmé par la Société.

Un pourcentage différent de ce taux peut être accepté à la suite de l'autorisation écrite de l'Organisme et doit correspondre au pourcentage d'augmentation fixé selon le document de calcul de la Régie du logement.

Les modifications au bail doivent, sous réserve de situations jugées particulières par l'Organisme, être identiques pour toutes les unités de logement d'un même ensemble immobilier, qu'elles soient désignées ou non.

Lorsque la subvention vient à échéance avant la fin du bail, l'Organisme doit aviser le ménage de cette situation en l'indiquant au formulaire **Calcul de subvention**. Le ménage doit par conséquent assumer le montant total du loyer au bail pour la période restante du bail.

Au moins trois (3) mois avant le renouvellement du bail, le propriétaire doit aviser l'Organisme de toute modification qu'il a l'intention d'apporter au bail.

L'Organisme doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois de sa réception de l'avis du propriétaire, de sa décision d'accepter ou de refuser les modifications proposées.

3.5 Cession ou sous-location

Un ménage bénéficiaire du supplément au loyer ne peut sous-louer son logement ou céder son bail.

4. ENGAGEMENTS DE L'ORGANISME

4.1 Sélection des ménages

L'Organisme est responsable de l'application des normes du programme, et ce, conformément aux directives émises par la Société. Seuls les ménages subventionnés dans le cadre d'un programme de supplément au loyer, dont la subvention cesse en raison de l'échéance des ententes fédérales-provinciales de 1977 et 1979, sont admissibles. Ces ménages doivent également répondre aux critères d'admissibilité prévus au *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique* (ci-après le Règlement sur l'attribution).

4.2 Calcul du supplément au loyer

Le formulaire Calcul de la subvention fourni par la Société doit être utilisé pour déterminer la part du ménage et le montant du supplément au loyer, tels qu'ils ont été calculés en fonction du loyer reconnu, et doit être transmis au ménage ainsi qu'au propriétaire.

4.3 Versement de la subvention

L'Organisme paie au propriétaire, le premier de chaque mois, le montant correspondant au supplément au loyer.

4.4 Ajustement

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue à l'article 4.2, l'Organisme peut procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop.

Si la Société constate des erreurs de calcul ou d'interprétation de la part de l'Organisme dans le cadre de l'application de la présente entente, elle peut de plein droit effectuer auprès du Propriétaire les ajustements financiers nécessaires.

5. ENGAGEMENTS DU PROPRIÉTAIRE

5.1 Logements fournis par le Propriétaire

Le Propriétaire s'engage à fournir à l'Organisme le(s) «logement(s) désigné(s)» à partir de la date de désignation convenue à l'*Annexe A* et pendant toute la durée de la présente entente.

5.2 Avis et procédures

Une copie de tout avis et procédure que le Propriétaire fera parvenir ou recevra d'un ménage, qui sera hors du cours normal des affaires du Propriétaire et concernera directement l'application de la présente entente, sera expédiée à l'Organisme sans délai suivant son envoi ou sa réception.

5.3 Transfert des droits

Le Propriétaire doit aviser l'Organisme, dans un délai de trente (30) jours, de tout transfert de ses droits sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par la présente entente.

Le Propriétaire doit exiger, de la personne qui acquiert des droits dans un immeuble visé par la présente entente, un engagement à respecter la présente entente.

5.4 Désignation d'un autre logement

Le Propriétaire ne peut annuler la désignation d'un logement, ni transférer la désignation à un autre logement sans l'approbation préalable de l'Organisme.

6. GESTION DE L'IMMEUBLE

6.1 État des logements

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

6.2 Relations avec les ménages

Le Propriétaire accorde au ménage bénéficiaire du supplément au loyer les mêmes droits et privilèges qu'aux autres ménages habitant le même ensemble immobilier.

Le Propriétaire ne perçoit des ménages bénéficiant du supplément au loyer que le montant inscrit au bail comme la part du ménage ainsi que les montants des services inclus au bail.

Le Propriétaire ne peut autoriser un ménage bénéficiaire du supplément au loyer à sous-louer ou céder son logement.

Il est convenu que l'Organisme n'est pas responsable envers le Propriétaire de tout manquement ou défaut de la part d'un ménage d'observer une condition quelconque du bail qu'il a signé avec le Propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer les paiements de loyer, et que la seule responsabilité de l'Organisme envers le Propriétaire se limite au paiement du montant du supplément au loyer.

6.3 Inspection

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

7. MODIFICATION DE L'ENTENTE

7.1 Modification aux modalités de l'entente

L'Organisme peut, en tout temps, proposer une modification de la présente entente; il avise le Propriétaire de son intention en lui faisant parvenir un projet de modification de l'entente.

L'Organisme pourra mettre fin à la présente entente le 1er juillet suivant la réception par le Propriétaire d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet, lorsque le Propriétaire fait défaut de signer, dans les deux (2) mois de sa réception, le projet de modification de l'entente.

7.2 Modification au nombre d'unités de logements désignés

Le Propriétaire doit, sans délai, informer l'Organisme du départ d'un ménage.

Sous réserve de l'article 5.4, l'unité de logement cesse d'être désignée **et la désignation ne peut être transférée à un autre logement. L'unité sera alors révoquée par l'Organisme et soustraite de celles visées par la présente entente.**

L'Organisme peut en tout temps révoquer la désignation d'une unité de logement et effectuer les modifications nécessaires par un addenda, le cas échéant.

8. DÉFAUT DU PROPRIÉTAIRE

L'Organisme avise, lorsqu'il le constate, le propriétaire de son défaut de respecter la présente entente, en lui faisant parvenir un avis indiquant ledit défaut et, le cas échéant, la façon d'y remédier ainsi que le délai pour ce faire.

Si, au terme du délai fixé, le propriétaire n'a pas remédié au défaut, l'organisme peut, à son choix, prendre l'une ou l'autre des mesures suivantes :

- la suspension du paiement du supplément au loyer jusqu'au moment où le propriétaire aura remédié au défaut à la satisfaction de l'organisme;
- la résiliation de l'entente;

- si le défaut du propriétaire est relatif au non-paiement d'une somme d'argent due à l'organisme aux termes de la présente entente, l'organisme peut retenir les sommes du supplément au loyer et affecter les montants ainsi retenus au remboursement des sommes dues jusqu'à parfait paiement.

9. EFFET DE LA PRÉSENTE ENTENTE

La présente entente lie les parties et leurs ayants droit.

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

« L'ORGANISME »

SIGNÉ À _____

CE _____

Représentant

Témoïn

Représentant

Témoïn

« LE PROPRIÉTAIRE »

SIGNÉ À _____

CE _____

Représentant

Témoïn

Représentant

Témoïn