

PROGRAMME SPÉCIAL DE SUPPLÉMENT AU LOYER

ENTENTE PASSÉE EN TROIS (3) EXEMPLAIRES

ENTRE : Société d'habitation du Québec, organisme public constitué en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8), dont le siège est au 1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau, Aile Saint-Amable, 4^e étage, Ville de Québec, Province de Québec, G1R 5E7, ici représentée par _____, se déclarant dûment autorisé(e) 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), ci-après appelé :

« LA SOCIÉTÉ »

ET: La corporation municipale de _____, corps politique dûment constitué, ici représentée par _____ et par _____ dûment autorisé(es) aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du _____, ci-après appelée :

« LA MUNICIPALITÉ »

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 a mis en œuvre des programmes de supplément au loyer aux termes d'ententes avec le gouvernement fédéral conclues en 1977 et 1979;

ATTENDU QUE ces ententes viennent à échéance, ce qui a pour conséquence la fin du financement des programmes de supplément au loyer;

ATTENDU QUE la cessation du versement de l'aide financière en vertu de ces programmes placerait les ménages qui en bénéficient dans une situation précaire;

ATTENDU QU'en vertu du paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 3 de cette loi, la Société a notamment pour objet de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique;

ATTENDU QU'en vertu du deuxième alinéa de l'article 3 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, la Société prépare et met en œuvre, avec l'autorisation du gouvernement, les programmes lui permettant de rencontrer ses objets;

ATTENDU QU'en vertu du cinquième alinéa de l'article 3.1 de cette loi, la Société peut, lorsque des circonstances exceptionnelles l'imposent et avec l'autorisation du gouvernement, mettre en place tout programme spécial ou apporter toute modification à un programme afin de tenir compte de ces circonstances exceptionnelles;

ATTENDU QU'en vertu de cet alinéa, les conditions et règles d'attribution prescrites par tout programme spécial ou par toute modification à un programme peuvent différer de celles prescrites aux règlements pris en vertu de la loi;

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 Municipalité, par une résolution datée du _____, a autorisé l'Organisme à gérer le Programme spécial de supplément au loyer et s'est engagée à défrayer dix pour cent (10 %) du coût du supplément au loyer.

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit :

1. DÉFINITIONS

« 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 engendrer 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. OBJET DE L'ENTENTE

La Société et la Municipalité confient à l'organisme la responsabilité de gérer en leur nom toutes les unités de logement désignées qui lui seront allouées dans le cadre du programme. L'organisme ne peut déléguer cette gestion sans le consentement écrit préalable de la Société et de la Municipalité.

3. 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 10.1, cette entente se termine au plus tard le 31 mars 2018 ou à la date de révocation de la dernière unité de logement désignée.

4. ADMISSIBILITÉ DES LOGEMENTS

4.1 Prix des loyers

L'Organisme doit s'assurer que le loyer des unités de logement désignées, mentionnés à l'Annexe A ou D, est semblable au loyer des logements non subventionnés comparables dans un même ensemble immobilier.

4.2 Sélection des immeubles

Lorsque l'Organisme doit sélectionner lui-même les logements, il doit s'assurer que les logements retenus sont conformes aux normes de qualité établies par la Société et offerts à un coût ne dépassant pas, selon leur sous-catégorie, le loyer médian des logements en location dans la municipalité.

4.3 Admissibilité

N'est pas admissible aux fins du programme, 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.

4.4 Relation avec les ménages

L'Organisme avise les propriétaires qu'ils doivent accorder aux ménages bénéficiaires du supplément au loyer les mêmes droits et privilèges qu'aux autres ménages habitant le même ensemble immobilier.

5. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

5.1 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).

6. BAIL ET CALCUL DE LA SUBVENTION

6.1 Vérification des revenus et de la composition du ménage

L'Organisme doit procéder à la vérification des revenus du ménage et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et à chaque fois que la Société l'exige, et ce, sur le formulaire fourni par la Société. Cette vérification doit être faite de la manière prévue au Règlement sur les conditions. Les pièces justificatives et tout document concernant cette déclaration doivent être conservés par l'Organisme pendant une période minimale de sept (7) ans conformément aux prescriptions de la clause 13.5.

6.2 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.

6.3 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.

6.4 Informations au bail

De même, l'organisme doit voir à ce que le bail indique 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.

6.5 Perception

L'Organisme doit s'assurer que le propriétaire ne perçoit des ménages bénéficiant du supplément au loyer que le montant

inscrit au bail comme étant la part du ménage ainsi que les montants des services inclus au bail.

6.6 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.

6.7 Renouvellement du bail

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

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 la Société, 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.

6.8 Cession ou sous-location

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

7. PAIEMENT DU SUPPLÉMENT AU LOYER

7.1 Versement de la subvention

La Société paie à l'Organisme, mensuellement le premier de chaque mois, le montant correspondant au supplément au loyer que celui-ci doit verser en vertu de la présente entente.

7.2 Modification de la subvention

Malgré la diminution du revenu du ménage, la Société n'effectue aucune modification des montants de subvention en cours de période du bail, à moins que l'Organisme n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société, étant toutefois entendu que l'Organisme peut réclamer le manque à gagner à la fin de la période de bail.

7.3 Frais d'administration

La Société peut payer à l'Organisme des frais pour l'administration du programme.

7.4 Responsabilité financière de la Société

La seule responsabilité financière de la Société à l'égard de l'Organisme se limite au paiement du montant de supplément au loyer et, le cas échéant, des frais d'administration prévus à l'article 7.3.

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

7.5 Responsabilité financière de la Municipalité

La Municipalité s'engage à verser à l'Organisme un montant égal à 10 % de la subvention de supplément au loyer. Ce montant est versé mensuellement.

7.6 Transfert de la désignation d'une unité de logement

Un transfert de désignation d'une unité de logement est permis lorsque la situation du ménage admissible change ou que la santé ou la sécurité d'un membre de ce ménage est en cause, sous réserve de l'approbation de la Société.

8. ENTENTE ORGANISME-PROPRIÉTAIRE

8.1 Entente Organisme-Propriétaire

L'Organisme doit signer une entente Organisme-Propriétaire avec le propriétaire d'une unité de logement désignée pour laquelle un supplément au loyer est attribué dans le cadre du programme, et ce, sur un document prévu à cette fin par la Société.

Une copie de l'Annexe A faisant partie de chacune des ententes Organisme-Propriétaire doit être acheminée à la Société dès le moment de la signature.

8.2 Vérification

Dans le cadre de l'application de la présente entente ainsi que de chacune des ententes Organisme-Propriétaire, l'Organisme doit, à l'aide de tous les moyens d'inspection ou de contrôle qui sont mis à sa disposition, s'assurer du respect intégral de la présente entente ainsi que de chacune des ententes Organisme-Propriétaire.

9. RAPPORT ET INSPECTION

9.1 Tenue de livres

L'Organisme doit tenir une comptabilité distincte et avoir un compte en banque spécifique pour l'administration du programme.

9.2 Rapports et états financiers

L'Organisme doit transmettre trimestriellement à la Société les informations relatives aux unités de logement désignées qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente sur un formulaire

approuvé par la Société (Annexe D ou transfert électronique de données).

L'Organisme doit soumettre à la Société, dans les trois (3) mois suivant la fin de son exercice financier, un état certifié sur l'utilisation des subventions conformément à l'article 83 de la *Loi sur l'administration financière* (RLRQ, chapitre A-6), selon les modalités déterminées par la Société.

L'Organisme transmet à la Société un rapport sur les modifications affectant les unités de logements désignées qui sont sous sa gestion en vertu de la présente entente (départs, composition des ménages, etc.) dans les trente (30) jours suivant lesdites modifications, sur le formulaire fourni par la Société.

9.3 Transfert des droits

L'Organisme doit aviser la Société de tout transfert de droits d'un immeuble visé par la présente entente dans les trente (30) jours qui suivent la date de ce transfert. La présente n'exempte pas l'Organisme ou le propriétaire d'obtenir toute autre autorisation de la Société qui pourrait être requise aux termes de tout contrat ou disposition législative.

De plus, la personne qui acquiert les droits dans un immeuble visé par la présente entente doit s'engager à respecter les normes du programme et à signer toute entente requise à cet effet.

9.4 Vérification

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

La Société et la Municipalité doivent faire rapport sans délai à l'organisme de toutes les anomalies décelées dans la gestion du programme par l'Organisme et, le cas échéant, des mesures que doit prendre l'Organisme pour régulariser la situation.

10. DISPOSITIONS FINANCIÈRES

10.1 Erreur de calcul

Si elle constate une erreur dans le calcul du supplément au loyer, la Société peut, en tout temps et sans avis préalable, apporter les corrections nécessaires à l'Annexe D et compenser, s'il y a lieu, le remboursement de toute somme payée en trop, à même le supplément au loyer à être versé à l'Organisme. La Société s'engage alors à faire parvenir à l'Organisme une copie de l'Annexe D, telle que modifiée.

10.2 Ajustement

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue à l'article 7.1 de la présente entente, la Société peut procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

11. DÉFAUT DE L'ORGANISME

11.1 Avis de défaut

La Société avise, lorsqu'elle le constate, l'Organisme 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, l'Organisme n'a pas remédié au défaut, la Société 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 l'Organisme aura remédié au défaut à la satisfaction de la Société;
- la résiliation de l'entente;
- si le défaut de l'Organisme est relatif au non-paiement d'une somme d'argent due à la Société aux termes de la présente entente, la Société peut retenir les sommes du supplément au loyer et affecter les montants ainsi retenus au remboursement des sommes dues jusqu'à parfait paiement;
- si le défaut de l'Organisme consiste en une attribution de logement non conforme aux normes du programme, la Société peut, à son choix, révoquer la désignation du logement, suspendre, même rétroactivement à la date de

l'attribution et sans possibilité de remboursement, le montant de supplément au loyer pour ce logement ou mettre fin à la présente entente.

11.2 Gestion des ententes

Si la Société constate des erreurs de calcul ou d'interprétation de la part de l'Organisme, dans le cadre de l'application des ententes Organisme-Propriétaire, elle peut de plein droit effectuer auprès du ou des propriétaires concernés les ajustements financiers nécessaires et procéder par la suite, par compensation si nécessaire, au remboursement ou à la retenue des sommes à même les sommes qui sont versées à l'Organisme dans le cadre de l'application de la présente entente.

12. MODIFICATION DE L'ENTENTE

12.1 Modification aux modalités de l'entente

La Société peut en tout temps modifier la présente entente; elle doit aviser l'Organisme de son intention en lui faisant parvenir un projet de modification de l'entente. L'Organisme a un délai de 2 mois pour accepter la modification.

En cas de refus, la Société pourra mettre fin à la présente entente le 1^{er} juillet suivant la réception par l'Organisme d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet.

12.2 Modification au nombre d'unités de logements désignées

Sous réserve de l'article 7.6, lors du départ d'un ménage, l'unité de logement cesse d'être désignée **ET L'ORGANISME NE PEUT TRANSFÉRER LA DÉSIGNATION À UN AUTRE LOGEMENT.**

L'Organisme doit informer la Société à l'aide de l'Annexe D ou du fichier de transfert de données. **L'UNITÉ SERA ALORS RÉVOQUÉE PAR LA SOCIÉTÉ ET SOUSTRAITE DE CELLES VISÉES PAR LA PRÉSENTE ENTENTE.**

La Société peut en tout temps et sur un avis de trente (30) jours, révoquer la désignation d'une unité de logement et effectuer les modifications nécessaires par un addenda, le cas échéant.

13. DISPOSITIONS DIVERSES

13.1 Effet de la présente entente

La présente entente lie les parties et leurs ayants droit. Toutes les annexes et tous les addenda à cette entente en font partie intégrante et lient les parties tant qu'ils ne sont pas remplacés ou abrogés.

13.2 Avis et procédures

Une copie de tout avis ou procédure que l'Organisme reçoit d'un ménage ou d'un propriétaire, et qui est hors du cours normal des affaires et concerne directement l'application de la présente entente, doit être expédiée à la Société sans délai.

Une copie de tout avis ou procédure que l'Organisme fait parvenir à un ménage ou à un propriétaire, et qui est hors du cours normal des affaires de l'Organisme et concerne directement l'application de la présente entente, doit être expédiée à la Société sans délai.

Tout avis ou procédure doit, pour être valide et lier les parties, être écrit et transmis à l'adresse 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.

13.3 Adresses des parties

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

La Société :

1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Saint-Amable, 4^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7

La Municipalité :

L'Organisme :

13.4 Publicité

Toute forme d'information se rapportant au programme, incluant entre autres les dépliants et avis publics, doit confirmer la contribution de la Société.

13.5 Conservation des documents

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

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

« LA SOCIÉTÉ »

SIGNÉ À _____ CE _____

Représentant

Témoin

« LA MUNICIPALITÉ »

SIGNÉ À _____ CE _____

Représentant

Témoin

Représentant

Témoin

« L'ORGANISME »

SIGNÉ À _____ CE _____

Représentant

Témoin

Représentant

Témoin