

N° entente :
N° organisme :

Réservé SHQ

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER – MARCHÉ PRIVÉ – SL1
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 Jacques-Parizeau, Québec (Québec) G1R 5E7, ici représentée par Marc Tremblay, directeur général de l'habitation social et du soutien opérationnel des programmes, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu du Règlement sur la délégation des pouvoirs et de signature de certains documents de la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8, r. 6.1), ci-après appelée :

« Société »

ET : corps politique dûment constitué (Municipalité Municipalité régionale de comté), ici représentée par _____, et par _____, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de ladite corporation en date du _____, ci-après appelée :

« Municipalité »

ET : Office _____, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (Compétence MRC), ici représenté 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 :

« Office »

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

ATTENDU QUE le gouvernement du Québec a, par le décret numéro 869-2015 du 7 octobre 2015, modifié par les décrets numéros 491-2021 du 31 mars 2021 et 1564-2021 du 15 décembre 2021, autorisé la mise en œuvre du Programme de supplément au loyer – marché privé (SL1);

ATTENDU QUE la Municipalité, par une résolution datée du _____, a autorisé l'Office à gérer le Programme de supplément au loyer – marché privé et s'est engagée à payer dix pour cent (10 %) des coûts de subvention et de gestion du supplément au loyer et tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office;

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS

« Association »

Association d'organismes, reconnue ou désignée par la Société, œuvrant dans le milieu du logement ou auprès de clientèles particulières. Est également une « association » au sens de la présente entente, en faisant les adaptations nécessaires, un organisme d'habitation qui réalise un projet de construction rapide de logements abordables autorisé par la Société.

« Entente office-propriétaire »

Convention signée entre l'Office et un propriétaire pour l'application d'une subvention dans le cadre du programme, pour un ménage occupant un logement désigné.

« Logement désigné »

Logement (chambre, studio ou logement) mentionné dans le formulaire *Renouvellement ou nouvelle attribution de subvention* ou par transfert électronique des données de subvention pour lequel la Société verse des sommes à titre de suppléments 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.

Initiales Société

Initiales Office

Initiales Municipalité

« Loyer reconnu »

Montant mensuel fixé par le propriétaire et stipulé dans un bail pour la location d'un logement désigné.

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 (RLRQ, chapitre S-8, r. 3) (ci-après « 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).

Il est entendu que le montant du loyer reconnu ne peut dépasser le pourcentage de dépassement du loyer médian prévu au programme au moment de la désignation du logement par l'Office.

« Ménage »

Une ou plusieurs personnes qui occupent un logement.

« Ménage admissible »

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

« 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.

« Part du ménage »

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

« Programme »

Programme de supplément au loyer – marché privé.

« Supplément au loyer »

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

Initiales Société

Initiales Office

Initiales Municipalité

2. OBJET DE L'ENTENTE

La Société et la Municipalité confient à l'Office la responsabilité de gérer en leur nom les suppléments au loyer attribués à des logements désignés qui lui sont alloués dans le cadre du programme, ainsi que ceux qui sont alloués par la Société à une Association dans le cadre du programme. L'Office ne peut déléguer cette gestion sans le consentement écrit préalable de la Société et de la Municipalité.

3. DURÉE DE L'ENTENTE

Sous réserve de l'article 11.1, la présente entente est d'une durée maximale de cinq (5) ans à compter du . Toutefois, les parties conviennent que la présente entente demeurera en vigueur tant et aussi longtemps qu'au moins une entente office-propriétaire sera en vigueur pour un logement désigné de chacune des programmations du programme, sous réserve des articles 7.11 et 7.12.

La durée maximale du supplément au loyer est de cinq (5) ans, sous réserve de la disponibilité des fonds du programme.

Cette entente se termine au plus tard le 31 mars 2023. L'entente pourra être renouvelée si le programme est reconduit par le gouvernement.

4. ADMISSIBILITÉ DES LOGEMENTS

4.1 Prix des loyers

L'Office ou une Association, le cas échéant, doivent s'assurer que le loyer des logements désignés respecte les normes du Programme au moment de leur désignation et est semblable au loyer des logements non subventionnés comparables dans un même immeuble.

4.2 Sélection des logements

L'Office ou une Association, le cas échéant, sélectionnent les logements selon les règles établies par la Société. Les logements retenus doivent être de qualité standard et offerts à un coût ne dépassant pas, selon la typologie (nombre de chambres), le loyer médian prévu aux normes du programme.

4.3 Logements non admissibles

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;
- situé dans un immeuble subventionné dans le cadre des programmes suivants de la Société : AccèsLogis Québec, Achat-Rénovation pour la réalisation de logements

Initiales Société Initiales Office Initiales Municipalité

coopératifs sans but lucratif et Programme visant le financement de programmes municipaux d'habitation de la Ville de Montréal (Intervention 1 – soutien à la réalisation de logements abordables).

4.4 Relation avec les ménages

L'Office avise les propriétaires qu'ils doivent accorder aux ménages bénéficiaires d'un 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'Office est responsable de l'application des normes du programme pour les suppléments au loyer qui lui sont alloués, et ce, conformément aux directives établies par la Société. C'est notamment lui qui prend formellement la décision d'octroyer le supplément au loyer à un ménage, qui l'en avise et qui assure, à ses frais, la défense de ses décisions.

Lorsqu'un supplément au loyer est alloué à une Association, la sélection des ménages est effectuée par le propriétaire désigné par cette Association. L'Office est alors responsable de vérifier l'application du programme à cet égard, et ce, conformément aux directives établies par la Société. L'Office peut notamment, à cette fin, refuser d'attribuer le supplément au loyer à un ménage qui n'est pas admissible au programme. Le cas échéant, il devra en aviser l'Association ainsi que le propriétaire concerné.

5.2 Densité d'occupation

Le nombre de chambres à coucher requis par un ménage aux fins d'occupation d'un logement est établi conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (RLRQ, chapitre S-8, r. 1) (ci-après « Règlement sur l'attribution »).

6. BAIL ET CALCUL DE LA SUBVENTION

6.1 Vérification des revenus et de la composition du ménage

L'Office doit procéder à la vérification des revenus du ménage et de sa composition avant la signature du bail, avant chaque renouvellement du bail et chaque fois que la Société l'exige, et ce, à l'aide du 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'Office pendant une période minimale de sept (7) ans, conformément aux prescriptions de l'article 13.5.

6.2 Forme du bail

Un bail doit être signé pour chaque logement désigné. Le formulaire de bail utilisé doit être conforme à celui prescrit par le Tribunal administratif du logement.

Initiales Société Initiales Office Initiales Municipalité

6.3 Calcul du supplément au loyer

Le formulaire **Calcul de la subvention** fourni par la Société doit être utilisé pour calculer 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, 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.

6.5 Perception

Les propriétaires ne perçoivent 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, mais il peut être d'une durée inférieure si les circonstances le justifient. 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, l'augmentation du loyer doit être inférieure ou égale au pourcentage d'augmentation fixé annuellement par le Tribunal administratif du logement et confirmé par la Société.

Une hausse supérieure à ce taux peut être acceptée à la suite de l'autorisation écrite de l'Office et doit correspondre au pourcentage d'augmentation fixé selon l'outil de calcul du Tribunal administratif du logement.

Les modifications au bail doivent, sous réserve de situations jugées particulières par la Société, être identiques pour tous les logements d'un même ensemble immobilier, qu'ils soient désignés ou non.

Si la subvention vient à échéance avant la fin du bail parce que le programme se termine, l'Office doit aviser le ménage et le propriétaire de cette situation, en l'indiquant au formulaire **Calcul de la subvention**. Le ménage doit par conséquent assumer le montant total du loyer au bail pour la période restante du bail. Par contre, si le programme est reconduit par le gouvernement, cette échéance est automatiquement repoussée jusqu'à la nouvelle date de fin du programme.

Initiales Société

Initiales Office

Initiales Municipalité

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

L'Office doit aviser le propriétaire, dans un délai d'un (1) mois suivant la 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'Office, le premier de chaque mois, le montant correspondant à quatre-vingt-dix pour cent (90 %) des suppléments au loyer que celui-ci doit verser en vertu des ententes qu'il a prises avec les propriétaires.

La Municipalité paie à l'Office, le premier de chaque mois, le montant correspondant à dix pour cent (10 %) du supplément au loyer que celui-ci doit verser en vertu des ententes qu'il a prises avec les propriétaires.

L'Office est responsable d'informer la Municipalité des montants qu'elle doit lui verser.

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'Office n'en démontre la nécessité à la satisfaction de la Société, étant toutefois entendu que l'Office peut réclamer le manque à gagner à la fin de la période de bail.

7.3 Frais de gestion et autres frais

La Société peut verser à l'Office une rétribution pour l'administration du programme et certains frais, dont les frais de livraison et les frais de réparation. La Municipalité doit assumer 10 % de ces frais.

7.4 Logement vacant

Lorsqu'un logement désigné devient vacant, l'Office verse le loyer reconnu pour une période maximale de trois (3) mois suivant le mois où la vacance prend effet ou pour une période inférieure si le logement est loué de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates.

Cependant, si le propriétaire néglige d'informer l'Office de la vacance d'un logement dans un délai de deux (2) semaines suivant sa réception d'un avis de résiliation du bail ou sa propre découverte de l'abandon des lieux par un ménage, l'Office n'est pas tenu de payer

Initiales Société Initiales Office Initiales Municipalité

d'autres montants que le supplément au loyer, et ce, pour une période maximale de trois (3) mois suivant la date de résiliation du bail ou suivant la date de l'abandon des lieux par un ménage ou pour une période inférieure si le logement est loué de nouveau, selon la plus rapprochée des deux dates.

7.5 Occupation retardée

Il est entendu que, pour les ententes office-proprétaire qui sont signées par l'Office dans le cadre de la présente entente, l'Office ne paie le supplément au loyer qu'à partir du moment où le logement désigné est disponible aux fins d'occupation par un ménage admissible.

7.6 Dommages causés au logement

Lors du départ d'un ménage, s'il est, de l'avis de l'Office, nécessaire de rénover l'intérieur d'un logement désigné en raison de dommages causés par le fait ou la faute du ménage bénéficiant du supplément au loyer ou par des personnes à qui le ménage a permis l'accès au logement, l'Office rembourse au propriétaire tous les frais raisonnables engagés pour réparer ces dommages, à condition :

- qu'une entente office-proprétaire ait été signée;
- que ces dommages ne résultent pas d'un risque contre lequel un propriétaire prudent s'assurera généralement; et
- que tous les efforts nécessaires aient été faits, en vain, par le propriétaire pour obtenir du ménage bénéficiant du supplément au loyer le remboursement des frais de réparation des dommages.

La Société et la Municipalité rembourseront à l'Office respectivement quatre-vingt-dix pour cent (90 %) et dix pour cent (10 %) de ces frais.

7.7 Disponibilité du logement

L'Office seul a le pouvoir de décider si, au regard des conditions d'habitabilité, un logement est disponible ou non.

7.8 Logement inoccupé

Si, à la date de désignation d'un logement, celui-ci est disponible mais n'est pas occupé par un ménage, l'Office paie au propriétaire le loyer reconnu de ce logement jusqu'à ce que le logement soit occupé par un ménage, et ce, pour un maximum de trois (3) mois à compter de la date de désignation mentionnée au formulaire *Renouvellement ou nouvelle attribution de subvention* ou par transfert électronique des données de subvention.

7.9 Responsabilité financière de la Société

La Société n'est pas responsable des manquements ou défauts d'un ménage de respecter les conditions du bail qu'il a signé avec le propriétaire, y compris l'obligation d'effectuer le paiement de la part du ménage et des montants des services inclus au bail.

Initiales Société Initiales Office Initiales Municipalité

La seule responsabilité financière de la Société consiste à verser à l'Office quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du montant de supplément au loyer et, le cas échéant, les frais prévus à l'article 7.3.

7.10 Responsabilité financière de la Municipalité

La Municipalité s'engage à verser à l'Office un montant égal à dix pour cent (10 %) des paiements indiqués à la section 7 de la présente entente. Ce montant est versé mensuellement. De plus, la Municipalité s'engage à payer tout coût additionnel non accepté par la Société et inhérent au non-respect de la présente entente par l'Office.

7.11 Transfert ou fin de la désignation d'un logement

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

7.12 Révocation de logements désignés

La Société se réserve le droit de révoquer la désignation des logements qui n'ont pas été attribués depuis plus de neuf (9) mois.

8. ENTENTE OFFICE-PROPRIÉTAIRE

8.1 Entente office-proprétaire

L'Office doit signer une entente office-proprétaire avec le propriétaire d'un logement désigné, et ce, par l'entremise du document prévu à cette fin par la Société.

8.2 Vérification

Dans le cadre de l'application de la présente entente ainsi que de chacune des ententes office-proprétaire, l'Office et, le cas échéant, l'Association doivent s'assurer du respect intégral de la présente entente ainsi que de chacune des ententes office-proprétaire à l'aide de tous les moyens d'inspection ou de contrôle qui sont mis à leur disposition.

9. RAPPORT ET INSPECTION

9.1 Tenue de livres

L'Office doit tenir une comptabilité distincte pour l'administration du programme.

9.2 Rapports et états financiers

L'Office doit transmettre à la Société, selon le calendrier suggéré par la Société, les informations relatives aux logements désignés qui sont sous sa gestion en vertu de la

Initiales Société Initiales Office Initiales Municipalité

présente entente de la manière approuvée par la Société (formulaire *Renouvellement ou nouvelle attribution de subvention* ou transfert électronique de données).

L'Office 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, selon les modalités déterminées par la Société.

9.3 Transfert des droits

L'Office doit aviser la Société de tout transfert de droits dans un immeuble visé par l'entente office-proprétaire dans les trente (30) jours qui suivent la date de ce transfert.

De plus, comme le prévoit l'entente office-proprétaire, la personne qui acquiert les droits dans un immeuble visé par une telle entente doit s'engager à respecter les normes du programme et à signer toute entente requise à cet effet.

9.4 Inspection et vérification

La Société peut, en tout temps, moyennant le même avis donné conformément au bail, inspecter un logement désigné et l'immeuble visé par la présente entente, ainsi que les livres, registres, données et autres documents relatifs au programme. La Société peut, dans ce cadre, exiger que l'Office lui fasse parvenir tout document qu'elle juge à propos de vérifier. La Société et la Municipalité doivent se faire rapport de toutes les anomalies décelées dans la gestion du programme par l'Office et, le cas échéant, des mesures que doit prendre l'Office 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 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'Office. Une communication concernant l'ajustement sera transmise à l'Office.

10.2 Ajustement

Lors du paiement mensuel de l'aide prévue à la section 7 de la présente entente, la Société et la Municipalité peuvent procéder à l'ajustement du montant d'aide versé en trop en vertu du présent programme.

Initiales Société

Initiales Office

Initiales Municipalité

11. DÉFAUT DE L'OFFICE

11.1 Avis de défaut

Lorsqu'elle le constate, la Société avise l'Office 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'Office n'a pas remédié au défaut, la Société peut, à son choix, prendre l'une ou l'autre des mesures suivantes :

- la suspension, sans possibilité de remboursement, du paiement du supplément au loyer jusqu'au moment où l'Office aura remédié au défaut à la satisfaction de la Société;
- la résiliation de l'entente;
- si le défaut de l'Office 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'Office consiste en une attribution de logement non conforme aux normes du programme, la Société peut, à son choix, révoquer la désignation du logement, récupérer, 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'Office dans le cadre de l'application des ententes office-proprétaire, elle peut de plein droit effectuer auprès du propriétaire concerné les ajustements financiers nécessaires et par la suite exiger de l'Office le remboursement des sommes versées ou procéder par compensation.

12. MODIFICATION DE L'ENTENTE

12.1 Modification des modalités de l'entente

La Société peut, en tout temps, modifier la présente entente; elle doit aviser l'Office de son intention en lui faisant parvenir un projet de modification de l'entente. L'Office a un délai de deux (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'Office d'un avis d'au moins six (6) mois à cet effet.

Initiales Société

Initiales Office

Initiales Municipalité

12.2 Modification du nombre de logements désignés

La Société peut, en tout temps et sur un avis de trente (30) jours, révoquer la désignation d'un logement ou modifier le nombre de logements désignés dont l'Office a la gestion pour son territoire.

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 addendas 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 toute procédure que l'Office reçoit d'un propriétaire ou d'un ménage, ou que l'Office fait parvenir à un propriétaire ou à un ménage, 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.

Tout avis ou toute procédure doivent, pour être valides et lier les parties, être écrits 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 :

Direction du soutien opérationnel des programmes
Édifice Marie-Guyart
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Aile Louis-Alexandre-Taschereau, 3^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7

La Municipalité :

Initiales Société

Initiales Office

Initiales Municipalité

L'Office :

13.4 Publicité

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

13.5 Conservation des documents

L'Office 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.

Initiales Société

Initiales Office

Initiales Municipalité

