

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

DANS LE CADRE DU PROGRAMME SUPPLÉMENT AU LOYER – MARCHÉ PRIVÉ – SL1

ENTENTE PASSÉE EN DEUX (2) EXEMPLAIRES

ENTRE :

L'Office municipal d'habitation de Sherbrooke, dûment constitué en vertu de l'article 57 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8), ici représenté par Brigitte Blais , directrice du Service à la clientèle et soutien communautaire et par Marie-Claude Bégin, coordonnatrice des services à la clientèle, dûment autorisé(e)s aux fins des présentes par une résolution de son conseil d'administration adoptée lors d'une assemblée légalement tenue le 3 mars 2016, portant le numéro OMHS-2016-03-09 et annexée aux présentes, ci-après appelé :

« L'OFFICE »

ET :

Adresse destinataire

ci-après appelé(e) :

« LE PROPRIÉTAIRE »

ATTENDU QUE le ministre des Finances a annoncé, lors du discours sur le budget 2015-2016, la création de 5 800 nouvelles unités d'ici 2019-2020 dans le cadre du programme Supplément au loyer;

ATTENDU QU'en vertu du paragraphe 3 du premier alinéa de l'article 3 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8), la Société d'habitation du Québec, ci-après appelée 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 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 869-2015 du 7 octobre 2015, autorisé la mise en œuvre du programme Supplément au loyer – Marché privé (SL1);

ATTENDU QUE la Société, la municipalité de Sherbrooke et l'Office ont conclu une entente en vue de confier à l'Office la gestion du Programme de supplément au loyer – Marché privé (SL1) ayant pour objectif de verser une subvention correspondant à la différence entre le loyer reconnu et la part du ménage, calculée conformément au *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique* (RLRQ, chapitre S-8, r. 3), ci-après le « Règlement sur les conditions »;

ATTENDU QUE l'Office doit signer des ententes avec les propriétaires de logement dans le cadre de l'administration du Programme de supplément au loyer – Marché privé (SL1);

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.

« 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, 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 110% du loyer médian au moment de l'engagement original du logement par l'Office.

« 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 de supplément au loyer – Marché privé

« **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.

2. DURÉE DE L'ENTENTE

La présente entente débute le 1^{er} XXX 2016 qui correspond à la date du premier versement de la subvention d'une unité de logement désignée.

La durée maximale de la subvention de supplément au loyer est de cinq (5) ans.

Sous réserve de l'article 8, cette entente se termine au plus tard le 31 mars 2025.

3. BAIL

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 de l'unité de logement désignée, 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, 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.

3.4 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 la Régie 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 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'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.

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 de la 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'OFFICE

4.1 Sélection des ménages

L'Office est responsable de l'application des normes du programme, et ce, conformément aux directives émises 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.

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'Office 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'Office 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'Office dans le cadre de l'application de la présente entente, elle peut de plein droit effectuer auprès du Propriétaire les ajustements financiers nécessaires.

4.5 Logement vacant

Lorsqu'une unité de logement désignée devient vacante, 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 dans un délai de deux semaines de sa réception d'un avis de résiliation du bail ou de sa propre découverte de l'abandon des lieux par un ménage, l'Office n'est pas tenu de payer d'autres montants que le supplément au loyer, et ce, pour une période maximale de trois 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.

4.6 Occupation retardée

L'Office ne paie le supplément au loyer qu'à partir du moment où l'unité de logement désignée est disponible pour les fins d'occupation par un ménage admissible.

4.7 Logement inoccupé

Si, à la date de désignation d'un logement mentionnée à l'annexe A, celui-ci est disponible mais n'est pas occupé par un ménage, l'Office paie le loyer reconnu de ce logement jusqu'à ce que le logement soit occupé par un ménage, et ce, pour un maximum de trois mois à compter de la date de désignation mentionnée à l'annexe A.

4.8 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'une unité de logement désignée dû à des 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 à l'unité de logement désignée, l'Office rembourse au Propriétaire tous les frais raisonnables engagés pour réparer ces dommages à condition que :

- ces dommages ne résultent pas d'un risque contre lequel un Propriétaire prudent s'assurera généralement, et
- tous les efforts nécessaires soient faits, en vain, par le Propriétaire pour obtenir du ménage bénéficiant du supplément au loyer le remboursement des frais de réparation des dommages.

4.9 Disponibilité du logement

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

5. ENGAGEMENTS DU PROPRIÉTAIRE

5.1 Disponibilités des logements

Le Propriétaire s'engage à rendre disponible l'(les)unité(s) de logement désignée(s) à partir de la date de désignation convenue à l'Annexe A et pendant toute la durée de la présente entente.

Si des travaux sont nécessaires afin de rendre le logement habitable, l'Office peut retarder le paiement du loyer reconnu ou du supplément au loyer jusqu'au moment où les travaux sont effectués et approuvés par l'Office. Le Propriétaire ne peut réclamer ni le loyer reconnu ni le supplément au loyer.

5.2 Avis et procédures

Une copie de tout avis ou procédure que le Propriétaire fait parvenir ou reçoit d'un ménage, et qui est hors du cours normal des affaires du Propriétaire et concerne directement l'application de la présente entente, doit être expédiée à l'Office sans délai suivant son envoi ou sa réception.

5.3 Transfert des droits

Le Propriétaire doit aviser l'Office, dans un délai de trente (30) jours, de tout transfert de ses droits dans un immeuble visé 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 les normes du programme et à signer toute entente requise à cet effet.

5.4 Désignation d'un autre logement

Le propriétaire doit informer l'Office de toute cause qui pourrait entraîner la révocation ou requerrait le transfert de la désignation d'une unité de logement.

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 bénéficiant du supplément au loyer les mêmes droits et privilèges qu'aux autres ménages habitant le même ensemble immobilier.

Le Propriétaire ne perçoit du ménage bénéficiant du supplément au loyer que la part du ménage inscrite au bail.

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

L'Office n'est pas responsable envers le Propriétaire 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.

La seule responsabilité de l'Office envers le Propriétaire se limite aux paiements indiqués à la section 4 de la présente entente.

6.3 Inspection

Le Propriétaire doit permettre en tout temps aux représentants de l'Office d'inspecter une unité de logement désignée ainsi que 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'Office peut en tout temps modifier la présente entente; il avise le Propriétaire de son intention en lui faisant parvenir un projet de modification de l'entente. Le Propriétaire a un délai de 2 mois pour accepter la modification.

L'Office pourra mettre fin à la présente entente le 1^{er} 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.

Représentant

Témoïn