

ENTENTE-CADRE CANADA-QUÉBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

ENTENTE PASSÉE EN TROIS (3) 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 (L.R.Q., chap. S-8), ici représenté par Brigitte Blais, directrice du Service à la clientèle et soutien communautaire et Marie-Claude Bégin, coordonnatrice des services à la clientèle, dûment autorisées 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 annexée aux présentes, ci-après appelé:

"L'OFFICE"

ET:

Adresse destinataire

ci-après appelé(e):

"LE PROPRIÉTAIRE"

- ATTENDU QUE le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec ont signé le 13 mai 1986 l'ENTENTE-CADRE CANADA-QUÉBEC SUR L'HABITATION SOCIALE qui permet de confier au Québec la responsabilité de la mise en œuvre et de l'administration de tout programme d'habitation sociale convenu;
- ATTENDU QUE pour ce faire, la Société d'habitation du Québec, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, du gouvernement du Québec et de la municipalité de Sherbrooke peut verser une subvention visant à réduire l'écart entre le loyer reconnu ou payé pour un logement désigné et la capacité de payer du ménage dans le besoin occupant ce logement;
- ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, a conclu une entente le 28 novembre 1988 de confier à l'Office municipal d'habitation Sherbrooke la gestion du Programme de supplément au loyer;
- EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

1. DÉFINITIONS

a. Logement désigné

Logement mentionné à l'Annexe A ci-jointe.

b. Loyer payé

Montant mensuel stipulé à un bail pour la location d'une unité de logement et tel que stipulé à l'Annexe A ci-jointe.

c. Loyer reconnu

Coût déterminé de temps à autre par la S.H.Q. comme montant du loyer mensuel complet à l'égard d'une unité de logement subventionnée, et que la S.C.H.L. et la S.H.Q. jugeront acceptable en rapport avec les conditions du marché pour un type donné d'unité de logement de bonne qualité et tel que mesuré par le loyer du marché moyen pour ce type d'unité.

.../3

- 3 -

d. 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'une unité de "logement désigné" ou le "loyer payé" en regard de cette même unité de logement, selon le moindre de ces deux montants, et le loyer de base du locataire, tel que défini par le Règlement sur la location d'un logement à loyer modique (D. 142-84, (1984) G. O. 2, 895 et amendements).

2. DURÉE DE L'ENTENTE

Sous réserve des articles 7 et 9, la présente entente est d'une durée d'un an et XX mois débutant le 1^{er} XXXX 20XX qui est la date d'entrée en vigueur de la présente entente. La date d'entrée en vigueur de la présente entente ne peut jamais être antérieure à la date de signature par l'Office.

3. BAIL

3.1. Durée du bail

Le bail est d'une durée d'un (1) an, sauf pour les nouveaux locataires où le bail peut être de moins de douze (12) mois.

3.2. Forme du bail

Le bail utilisé doit être semblable à celui généralement utilisé par le Propriétaire, être conforme aux lois du Québec, et toute modification et/ou addition de clauses particulières devra être soumise à l'approbation de l'Office qui pourra en refuser l'application lorsque de telles clauses ne respecteront pas les lois du Québec ou la présente entente.

Toutes les clauses supplémentaires doivent être reliées au règlement de l'immeuble, s'il en existe un. Copie de ce règlement doit alors être remise au locataire.

.../4

- 4 -

3.3. Informations au bail

Le bail doit être signé pour le montant exigé par le Propriétaire. Cependant, le Propriétaire doit inscrire au bail ou sur un avenant au bail, la part du locataire et le montant du "supplément au loyer" tels que calculés par l'Office. Un exemplaire du bail signé doit être remis à l'Office dans les trente (30) jours de sa signature.

3.4. Renouvellement du bail

Aucune modification du "loyer payé" ne pourra être effectuée à moins d'avoir reçu l'approbation de l'Office.

Les ajustements de loyer, s'il y a lieu, devront refléter les conditions du marché local, sans pour autant dépasser l'indice des prix à la consommation, secteur logement en location, tel que confirmé annuellement par la Société d'habitation du Québec ou un pourcentage d'augmentation fixé selon la méthode utilisée par la Régie du logement.

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. Il doit aussi produire une liste donnant le prix de tous les logements du projet d'habitation concerné.

L'Office 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.

4. ENGAGEMENTS DE L'OFFICE

4.1. Sélection des locataires

La sélection des locataires sera effectuée par l'Office conformément au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique (décret 1243-90, 29 août 1990).

.../5

- 5 -

4.2. Aide sous forme de "supplément au loyer"

L'Office, au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, du gouvernement du Québec et de la municipalité de Sherbrooke paiera au Propriétaire, mensuellement et à l'avance, le "supplément au loyer".

4.3. Logement inoccupé

Sous réserve de l'article 5.6 a), l'Office paiera le "loyer reconnu" ou le "loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, 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 seraient calculés au prorata de la date d'occupation à la date d'entrée en vigueur.

Sous réserve de l'article 5.6 b), l'Office paiera au Propriétaire le "loyer reconnu" ou le

"loyer payé", selon le moindre de ces deux montants, du logement inoccupé 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 le Propriétaire informe l'Office dans les deux (2) semaines qui suivent la réception d'un avis d'un locataire 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 locataire sans que celui-ci lui en ait donné préavis. Si le Propriétaire 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.

L'Office ne défraiera en aucun temps les frais de services non inclus dans le "loyer payé" lorsque le logement est inoccupé.

.../6

- 6 -

4.4. Dommmages injustifiés causés au logement

Lors d'un changement de locataire, s'il est, de l'avis de l'Office, nécessaire de rénover l'intérieur d'un logement dû à des dommages injustifiés causés par le locataire bénéficiant du "supplément au loyer" ou par des personnes à qui ce dernier a permis l'accès de son logement, l'Office remboursera 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'assureraït généralement, et
- tous les efforts nécessaires aient été faits, en vain, par le Propriétaire pour obtenir du locataire bénéficiant du "supplément au loyer" le remboursement des frais de réparation des dommages.

4.5. 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 en vertu du présent programme.

5. ENGAGEMENTS DU PROPRIÉTAIRE

5.1. Logements fournis par le Propriétaire

Le Propriétaire s'engage à fournir à l'Office 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 locataire, qui sera hors du cours normal des affaires du Propriétaire 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.

.../7

- 7 -

5.3. Transfert des droits

Le Propriétaire doit aviser l'Office, 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 sur l'immeuble ou l'un des immeubles concerné(s) par la présente entente, un engagement à respecter la présente entente.

5.4. La peinture

Lorsque l'Office le jugera nécessaire, le Propriétaire devra repeindre ou fournir la peinture nécessaire pour repeindre tout logement avant l'arrivée d'un nouveau locataire.

5.5. 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'Office.

5.6. État d'habitabilité des logements

a) Premières locations

Lors de la signature de la présente entente, l'Office peut préciser les travaux à effectuer afin de permettre au Propriétaire de se conformer à l'article 6.2.

S'il advenait que les travaux demandés n'aient pas été effectués à la satisfaction de l'Office le ou avant la date de désignation convenue à l'Annexe A, l'Office se verrait dans l'obligation de retarder le paiement du loyer jusqu'au moment où les travaux auront été effectués et approuvés. A noter qu'alors, aucune rétroactivité ne serait accordée pour les mois de loyer non payés.

.../8

- 8 -

b) Locations subséquentes

Lorsqu'il est nécessaire pour l'Office de procéder à la sélection d'un nouveau locataire, suite à la résiliation du bail d'un locataire ou de la découverte de l'abandon des lieux par un locataire, l'Office peut préciser les travaux à effectuer afin de permettre au Propriétaire de se conformer à l'article 6.2.

S'il advenait que les travaux demandés n'étaient pas effectués à la satisfaction et dans le délai raisonnable prescrit par l'Office, l'Office se verrait dans l'obligation de suspendre le paiement du loyer prévu à l'article 4.3 jusqu'au moment où les travaux auront été effectués et approuvés. A noter qu'alors, aucune rétroactivité ne sera accordée pour les mois de loyer non payés.

5.7. Occupation retardée

S'il arrivait que l'un quelconque des logements ne soit pas disponible à la date de désignation convenue à l'Annexe A, le Propriétaire serait alors tenu de remettre par écrit à l'Office un préavis de disponibilité de quarante-cinq (45) jours. L'obligation pour l'Office de payer aux termes des présentes deviendra alors en vigueur à ladite date de disponibilité pourvu qu'il ne se produise aucun autre retard. Si un logement est occupé avant l'expiration de la période de quarante-cinq (45) jours, le paiement sera effectué au prorata.

S'il arrivait que l'occupation des "logements désignés" soit retardée par suite d'un retard déraisonnable de la part du Propriétaire dans l'acceptation du choix des locataires, les paiements ne seraient alors effectués qu'à compter de la date réelle d'occupation.

6. GESTION DE L'IMMEUBLE

6.1. Attribution du "supplément au loyer"

Le "supplément au loyer" découlant du présent programme est rattaché à l'unité de "logement désigné" et non au locataire qui l'habite.

.../9

- 9 -

6.2. État des logements

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

6.3. Relations avec les locataires

Le Propriétaire accorde au locataire bénéficiaire du programme les mêmes droits et privilèges qu'aux autres locataires.

Le Propriétaire ne perçoit des locataires bénéficiant du "supplément au loyer" que la part déterminée par l'Office.

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

Il est convenu que l'Office n'est pas responsable envers le Propriétaire de tout manquement ou défaut de la part d'un locataire 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'Office envers le Propriétaire se limite aux paiements indiqués aux articles 4.2 et 4.3 de la présente entente.

6.4. Inspection

Le Propriétaire permettra en tout temps aux représentants de l'Office d'inspecter un "logement désigné" et l'immeuble ou les immeubles concerné(s) par la présente entente.

7. MODIFICATION DE L'ENTENTE

A) Modification aux modalités de l'entente

L'Office pourra, 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.

.../10

L'Office 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.

B) Modification au nombre de "logements désignés"

L'Office pourra en tout temps annuler tout "logement désigné" vacant moyennant un préavis de trente (30) jours au Propriétaire. En guise de dédommagement, l'Office versera au Propriétaire trois (3) mois de "loyer payé".

L'Office pourra annuler la désignation d'un "logement désigné" non vacant, sous réserve du consentement du Propriétaire. La désignation annulée pourra être transférée à un autre logement, de loyer comparable, dans le même ensemble résidentiel ou dans un autre.

8. DÉFAUT DU PROPRIÉTAIRE

L'Office peut, en tout temps, aviser le Propriétaire de son défaut de respecter la présente entente en lui faisant parvenir un avis indiquant ledit défaut.

Le défaut par le Propriétaire d'observer une des conditions de la présente entente peut entraîner l'annulation de l'entente pour le(s) "logement(s) désigné(s)" et peut annuler, selon le seul jugement de l'Office, l'obligation pour l'Office de verser le "supplément au loyer".

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

Aucune compensation ne sera versée par l'Office au Propriétaire dans cette éventualité.

9. RENOUVELLEMENT DE L'ENTENTE

Cette entente peut être renouvelée avec l'assentiment mutuel des parties pour une durée maximale de trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de l'entente originale.

À moins d'avis contraire de l'une ou l'autre des parties et si la présente entente est d'une durée inférieure à cinq (5) ans, celle-ci sera renouvelée automatiquement pour une durée équivalente à celle mentionnée à l'article 2 de la présente et ce, pour une période maximale de cinq (5) ans.

Dans l'éventualité où cette entente ne serait pas renouvelée, suite à l'application des clauses 7 ou 8 qui précèdent ou à défaut d'un assentiment mutuel des parties, le Propriétaire accepte de permettre au locataire de poursuivre l'occupation du «logement désigné» selon les mêmes conditions en vigueur, et à l'Office de continuer à verser l'aide pour le «supplément au loyer». Tant et aussi longtemps que le locataire occupera le «logement désigné», les termes et conditions de la présente entente continueront à s'appliquer comme si celle-ci était toujours en vigueur. Lorsque le locataire quittera les lieux, le choix d'un nouveau locataire pour le «logement désigné» retournera au Propriétaire. En aucun cas, l'aide de «supplément au loyer» ne sera payée pour une période supérieure à trente-cinq (35) ans à partir de la date d'entrée en vigueur de cette entente.

10. EFFET DE LA PRÉSENTE ENTENTE

La présente entente liera les parties, leurs successeurs et ayants droit.

La présente entente sera en vigueur tant et aussi longtemps que le locataire habitera le logement.

ENTENTE-CADRE CANADA-QUÉBEC SUR L'HABITATION SOCIALE

PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente entente en triple exemplaires: un exemplaire pour chaque partie signataire des présentes et la Société d'habitation du Québec.

"LE PROPRIÉTAIRE"

SIGNÉ À _____

CE _____ JOUR DE _____ 2015.

Représentant

Témoin

Représentant

Témoin

"L'OFFICE"

SIGNÉ À _____

CE _____ JOUR DE _____ 2015.

_____	_____
Représentant	Témoin
<hr/>	_____
Représentant	Témoin

102-12-91