

PROGRAMME ACCÈSLOGIS QUÉBEC

CONVENTION D'EXPLOITATION

ENTRE

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, personne morale dûment constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8), dont le siège est situé dans la Ville de Québec,

ci-après appelée « SOCIÉTÉ »;

ET

, personne morale légalement constituée en vertu de la Loi sur les coopératives,

ci-après appelé « ORGANISME »;

Pour l'ensemble situé au :

Numéro de dossier : ACL-

Préambule

ATTENDU que la SOCIÉTÉ a accepté de verser une aide financière à l'ORGANISME dans le cadre du programme AccèsLogis Québec;

ATTENDU que l'ORGANISME détient ou détiendra un titre de propriété sur le ou les immeubles faisant l'objet de l'aide financière accordée dans le cadre du programme AccèsLogis Québec et de la présente convention;

ATTENDU qu'un des buts de la convention d'exploitation est de favoriser l'autonomie de l'ORGANISME et de minimiser les interventions de la SOCIÉTÉ tant que l'ORGANISME gèrera l'ensemble dans le respect de la présente convention;

ATTENDU que la SOCIÉTÉ et l'ORGANISME conviennent que l'objectif recherché dans l'application du programme AccèsLogis Québec est de nature sociale et communautaire en offrant des logements à des ménages à revenu faible ou modeste.

Définitions

« aide financière » :

L'aide sous forme de subvention, équivalant à un prêt à remboursement conditionnel avec remise gracieuse, consentie par la SOCIÉTÉ à l'ORGANISME pour défrayer une partie des coûts de réalisation.

« annexe » :

Le document joint à la présente convention et qui regroupe les données spécifiques à l'ensemble. Ce document fait partie intégrante de la présente convention.

« coûts de réalisation » :

Les coûts reconnus par la SOCIÉTÉ pour le calcul de l'aide financière. Ces coûts incluent notamment les coûts d'acquisition de l'ensemble, les travaux prévus et les frais connexes liés à sa réalisation.

« date d'ajustement des intérêts » :

La date fixée par la SOCIÉTÉ ou par une municipalité mandataire de la SOCIÉTÉ, après confirmation par écrit au prêteur agréé, pour le début du calcul des intérêts du prêt hypothécaire garanti par la SOCIÉTÉ et devant cependant toujours coïncider avec le premier jour d'un mois.

« date de prise de possession » :

La date à compter de laquelle l'ensemble ou une partie de l'ensemble peut être habité par des locataires.

« ensemble » :

L'immeuble ou le groupe d'immeubles identifiés et faisant l'objet de la présente convention.

« état audité des coûts définitifs » :

Le document préparé et signé par un auditeur indépendant confirmant les coûts définitifs de réalisation.

« loyer économique » :

Loyer fixé par l'organisme qui permet de respecter toutes les normes budgétaires établies par la SOCIÉTÉ dans le cadre du programme AccèsLogis Québec, de manière à ne générer ni profit (surplus) ni perte (déficit).

« normes » :

Les normes du programme AccèsLogis Québec approuvées par le Conseil du trésor dans sa décision du 14 octobre 1997 et ses modifications.

« prêteur agréé » :

Une institution financière, une personne morale ou une société ayant le pouvoir de consentir des prêts hypothécaires et qui convient avec la SOCIÉTÉ des modalités de financement de la promesse de subvention pour les projets admissibles au programme AccèsLogis Québec.

« programme AccèsLogis Québec » :

Le programme AccèsLogis Québec visant la réalisation de logements sociaux, coopératifs et à but non lucratif.

« sinistre majeur » :

Un sinistre majeur au sens de la Loi sur la sécurité civile (RLRQ, chapitre S-2.3);

Les parties conviennent de ce qui suit, le préambule, les définitions et l'annexe faisant partie intégrante de la présente convention :

1. L'ensemble

- 1.1** L'ensemble faisant l'objet de la présente convention concerne les immeubles dont la désignation cadastrale apparaît à l'annexe.
- 1.2** L'ensemble signifie également les unités d'habitation désignées dont la typologie est présentée à l'annexe et, le cas échéant, les espaces non résidentiels ou les unités d'habitation non désignées identifiées également à l'annexe.

2. L'aide financière

2.1 Montant

La SOCIÉTÉ s'engage à verser à l'ORGANISME une aide financière pour la réalisation de l'ensemble dont le montant prévu paraît à l'annexe. Ce montant pourra être révisé, le cas échéant, à l'intérieur des montants maximaux indiqués aux normes et si le budget alloué au programme AccèsLogis Québec le permet. Cette aide financière fait l'objet d'une promesse de subvention que l'ORGANISME doit céder au prêteur agréé pour en obtenir le débours par ce dernier.

2.2 Période de gain

L'aide financière est accordée pour une durée de trente-cinq (35) ans à compter de la date d'ajustement des intérêts. Elle est gagnée par tranches mensuelles égales. L'ORGANISME sera relevé de l'obligation de rembourser l'aide financière s'il respecte, pendant sa durée, chacune des conditions prévues à la présente convention.

2.3 Remboursement du trop versé

L'aide financière pourra être réduite si les coûts nets de réalisation reconnus par la SOCIÉTÉ s'avèrent inférieurs à ceux prévus. Dans un tel cas, l'ORGANISME devra rembourser à la SOCIÉTÉ la somme versée en trop par rapport aux normes, dans les six (6) mois suivant la réception par l'ORGANISME d'un avis à cet effet transmis par la SOCIÉTÉ, à défaut de quoi cette somme portera intérêt au taux du prêt garanti par la SOCIÉTÉ pour la réalisation de l'ensemble.

2.4 Garantie hypothécaire

La totalité de l'aide financière accordée par la SOCIÉTÉ doit faire l'objet d'une garantie hypothécaire au profit de la SOCIÉTÉ sur l'ensemble au rang accepté par la SOCIÉTÉ. Cette garantie hypothécaire est exigée pour une durée équivalant à celle de la présente convention. Elle sert à assurer le respect par l'ORGANISME des conditions assumées par ce dernier aux termes de la présente convention.

2.5 Hypothèque légale

La garantie hypothécaire mentionnée à l'article 4.4 peut, conformément à l'article 68.11 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, prendre la forme d'une hypothèque légale:

« 68.11. Les obligations du propriétaire d'un immeuble d'habitation découlant d'un accord d'exploitation sont garanties par une hypothèque légale en faveur de la Société sur cet immeuble pour le montant de l'aide financière accordée par elle.

Malgré l'article 2725 du Code civil, aucune signification au débiteur de l'avis d'hypothèque légale n'est requise lorsque l'accord d'exploitation fait état de cette hypothèque et de la présente disposition. ».

En conséquence, la SOCIÉTÉ peut acquérir, par l'inscription d'un avis au registre foncier contre l'ensemble, une hypothèque légale pour le montant de l'aide financière accordée et aucune signification de cet avis à l'organisme n'est requise.

3. Le programme de Supplément au loyer

3.1 Nombre minimal

L'ORGANISME s'engage à louer pendant cinq (5) ans ou toute autre période reconnue par la SOCIÉTÉ, débutant à la date de prise de possession, le nombre minimal de logements indiqués à l'annexe, à des ménages admissibles au programme de Supplément au loyer en vertu de la réglementation en vigueur pour ce programme. Ce minimum doit être atteint à la date d'ajustement des intérêts.

Le minimum peut être abaissé lorsque des ménages occupent l'immeuble au moment de son acquisition. Toutefois, cette proportion devra minimalement être ramenée au nombre minimal de logements indiqués à l'annexe, lorsque des ménages occupant des unités quitteront celles-ci.

Advenant que ce nombre minimal ne puisse être atteint en raison du fait qu'un ménage est devenu inadmissible ou qu'il quitte le logement, l'ORGANISME devra désigner un autre ménage admissible ou louer à un ménage admissible le prochain logement qui se libérera. La SOCIÉTÉ pourra, à la demande de l'ORGANISME, le libérer de cette obligation s'il reste moins d'un (1) an à écouler à la période reconnue par la SOCIÉTÉ.

3.2 Nombre maximal

Le maximum de logements admissibles au Supplément au loyer est indiqué à l'annexe, et ce, pour une période de cinq (5) ans ou toute autre période reconnue par la SOCIÉTÉ débutant à la date de prise de possession.

Advenant que ce nombre maximal ne puisse être respecté en raison du fait que des ménages admissibles à ce programme occupent déjà l'ensemble au moment de la réalisation du projet (cas de maintien dans les lieux), le nombre de logements devra être ramené à celui indiqué à l'annexe dès que des ménages ne seront plus admissibles à ce programme.

3.3 Modification du nombre minimal et du nombre maximal

La SOCIÉTÉ se réserve le droit de modifier unilatéralement et en tout temps le nombre minimal et le nombre maximal de logements indiqués à l'annexe après la transmission d'un avis écrit à l'ORGANISME.

3.4 Administration

La SOCIÉTÉ s'engage à défrayer quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du coût du Supplément au loyer établi conformément à la réglementation en vigueur. La municipalité (ou un autre commanditaire) y contribuera à raison de 10 %.

La SOCIÉTÉ verse sa contribution au Supplément au loyer à l'office d'habitation responsable d'administrer ce programme sur le territoire où est situé l'ensemble. L'office d'habitation administre le Supplément au loyer selon les ententes convenues avec la SOCIÉTÉ et selon celles qu'il prend avec l'ORGANISME.

La SOCIÉTÉ peut déterminer un autre gestionnaire du programme de Supplément au loyer advenant que l'office d'habitation ne soit pas en mesure de l'administrer ou qu'il n'y ait pas d'office d'habitation.

4. Le prêt

4.1 Financement par le prêteur agréé

L'ORGANISME doit, à moins d'une autorisation contraire de la SOCIÉTÉ, contracter un prêt hypothécaire de premier rang d'un terme de cinq (5) ans auprès du prêteur agréé par elle pour le financement de l'ensemble.

4.2 Remboursement par la SOCIÉTÉ

Le prêt hypothécaire intérimaire obtenu par l'ORGANISME auprès du prêteur agréé inclut l'aide financière octroyée par la SOCIÉTÉ et faisant l'objet d'une promesse de subvention. À compter de la date d'ajustement des intérêts, la SOCIÉTÉ s'engage à rembourser le capital et les intérêts liés à cette aide financière selon les modalités convenues entre le prêteur agréé et la SOCIÉTÉ.

4.3 Durée de l'amortissement et renouvellement du prêt

L'ORGANISME doit, à moins de directives contraires de la SOCIÉTÉ, financer l'ensemble auprès du prêteur agréé pour une période de trente-cinq (35) ans à compter de la date d'ajustement des intérêts. L'ORGANISME devra respecter, le cas échéant, les directives établies par la SOCIÉTÉ sur le renouvellement du prêt. L'ORGANISME reconnaît que, sous réserve d'entente entre la SOCIÉTÉ et le prêteur agréé, le financement de l'ensemble devra se poursuivre auprès de ce même prêteur agréé pour toute la période d'amortissement du prêt.

4.4 Garantie du prêt

La SOCIÉTÉ garantit au prêteur agréé pour une période maximale de trente-cinq (35) ans le remboursement du solde du prêt hypothécaire de premier rang dû par l'ORGANISME.

4.5 Remboursement par l'ORGANISME

L'ORGANISME doit verser au prêteur agréé les mensualités prévues à leurs dates d'échéance afin de

rembourser l'intérêt et le capital selon la période d'amortissement prescrite. Le fait pour l'ORGANISME de ne pas effectuer lesdits paiements aux dates en question constitue un défaut aux termes de la présente convention.

4.6 Modification du prêt

L'ORGANISME doit obtenir l'accord de la SOCIÉTÉ avant de modifier toute clause de l'acte de prêt, incluant les paiements hypothécaires et les remboursements par anticipation.

4.7 Autres charges

L'ORGANISME ne peut grever l'ensemble d'une charge, d'une servitude ou d'une autre hypothèque sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ.

5. Modifications apportées à l'ORGANISME ou à l'ensemble

5.1 L'ORGANISME ne doit pas modifier son acte constitutif sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ. La dissolution de l'ORGANISME constitue un défaut aux termes de la présente convention.

5.2 L'ORGANISME ne peut modifier le nombre d'unités résidentielles, leur typologie, leur caractère de résidence permanente ou temporaire selon ce qui est indiqué à l'annexe, les services de soutien à la clientèle autorisés par la SOCIÉTÉ et, le cas échéant, la vocation des espaces non résidentiels de l'ensemble, sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ.

5.3 L'ORGANISME ne peut être reconnu à titre de « ressource intermédiaire » telle que définie à l'article 302 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (RLRQ, chapitre S-4.2), pour les unités désignées de l'ensemble visé par la présente convention.

6. La gestion générale de l'ensemble

6.1 Accompagnement par un organisme de soutien

La SOCIÉTÉ peut exiger de l'ORGANISME qu'il conclue un contrat d'accompagnement pour la réalisation et l'exploitation du projet avec un organisme de soutien qu'elle reconnaît, lorsque l'ORGANISME n'a pas démontré, à la satisfaction de la SOCIÉTÉ, qu'il détient une expérience suffisante en gestion immobilière.

6.2 Exercice financier

L'exercice financier de l'ORGANISME se termine à la date indiquée à l'annexe.

6.3 Règles d'éthique

Aucun des membres de l'ORGANISME ne peut être rémunéré pour remplir ses fonctions à l'intérieur de l'ORGANISME, sauf disposition contraire en vertu d'une loi applicable.

6.4 Code de déontologie

L'ORGANISME doit adopter un code de déontologie et le transmettre à la SOCIÉTÉ.

6.5 Conditions de location

6.5.1 Clientèle

L'ORGANISME s'engage à offrir en location les unités résidentielles de l'ensemble à des personnes à revenu faible ou modeste.

Toutefois, l'ORGANISME s'engage, dans le cadre des projets du volet III du programme AccèsLogis Québec, à offrir en location les unités résidentielles de l'ensemble à une clientèle ayant des besoins spéciaux en habitation.

6.5.2 Attribution des logements

L'ORGANISME doit fixer par règlement les conditions de location ou d'hébergement temporaire de sa clientèle.

L'ORGANISME doit faire approuver par la SOCIÉTÉ l'ensemble des critères d'attribution des logements, les processus de sélection et tout autre critère de sélection des locataires, de même que tout changement à ceux-ci. Ces critères et processus ne doivent pas contenir de dispositions qui ne sont pas en lien avec la raison d'être du programme ni de dispositions subjectives ou discriminatoires, incluant toute disposition relative à l'occupation ou à la situation professionnelle des locataires.

6.5.3 Bail

L'ORGANISME doit signer avec le membre locataire ou le locataire de chaque unité résidentielle de l'ensemble un bail dont la durée ne peut excéder douze (12) mois, à moins que s'ajoute la période non écoulée du bail précédent à la suite de la vacance de l'unité. Le bail doit spécifier les services compris et préciser, le cas échéant, les frais exigés pour des services spécifiques. Lorsque le bail comprend des services qui se rattachent à la personne même du locataire, l'ORGANISME doit indiquer, dans l'annexe appropriée du formulaire obligatoire, la partie du loyer afférente au coût de chacun de ces services.

6.5.4 Loyers

Sauf pour les logements d'urgence, le coût de loyer (loyer économique) ne devra pas être inférieur à soixante-quinze pour cent (75 %) ni supérieur à quatre-vingt-quinze pour cent (95 %) du loyer médian du marché reconnu par la SOCIÉTÉ. Toutefois, un loyer après réalisation d'un projet peut être inférieur à soixante-quinze pour cent (75 %) du loyer médian du marché reconnu par la SOCIÉTÉ, s'il résulte d'une contribution du milieu supérieure à quinze pour cent (15 %) des coûts reconnus admissibles aux fins de subvention par la SOCIÉTÉ.

Par ailleurs, un loyer après réalisation du projet peut être supérieur à quatre-vingt-quinze pour cent (95 %) du loyer médian du marché reconnu par la SOCIÉTÉ dans les projets des volets II et III qui comprennent des espaces communautaires, afin de tenir compte des coûts additionnels relatifs à ces espaces. Dans un tel cas, la SOCIÉTÉ fixe le pourcentage de cette majoration, qui ne pourra être supérieure à cent cinquante pour cent (150 %) du loyer médian du marché reconnu par la SOCIÉTÉ.

L'ORGANISME doit s'assurer que les coûts reliés aux services, le cas échéant, seront assumés par les locataires ou par lui-même et qu'ils respecteront leur capacité de payer. Ces coûts devront s'autofinancer. Ils incluent les dépenses d'entretien et de réparation des équipements pour personnes handicapées, financées par les subventions additionnelles Subvention pour l'adaptabilité de logement (SUAL) et Subvention pour adaptation de domicile (SAD).

6.5.5 Sous-location

L'ORGANISME doit interdire la sous-location des logements de l'ensemble, notamment celle de type « Airbnb ».

6.6 Adhésion à une fédération ou à un regroupement

L'ORGANISME doit adhérer, selon le cas, soit à une fédération nationale ou à une fédération régionale en habitation reconnue par la SOCIÉTÉ, soit à un regroupement d'organismes à but non lucratif reconnu par la SOCIÉTÉ. Cette obligation s'applique à compter de la date d'ajustement des intérêts et l'ORGANISME devra s'y conformer pour la durée de la présente convention.

6.7 Assurances

L'ORGANISME doit toujours détenir pour l'ensemble une assurance tous risques (bâtiments, biens et meubles, valeur locative) incluant la clause de valeur de remplacement à neuf, une assurance 3D et, le cas échéant, une assurance chaudière et machinerie. L'ORGANISME devra également détenir une

assurance couvrant la responsabilité civile d'au moins un million de dollars pour toute réclamation pour blessures corporelles, décès ou dommages.

6.8 Certification des résidences privées pour aînés

Lorsque l'ensemble comporte des unités destinées à des personnes âgées en légère perte d'autonomie (volet II du programme AccèsLogis Québec), l'ORGANISME a l'obligation d'obtenir le certificat de conformité prévu au Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés (RLRQ, chapitre S-4.2, r. 0.01), pris en vertu de la Loi sur les services de santé et les services sociaux, et doit maintenir sa certification.

6.9 Mode de gestion

L'ORGANISME doit maintenir un mode de gestion de l'ensemble qui favorise la participation harmonieuse des membres locataires et des locataires. Il doit à cet effet constituer et appliquer un plan de formation et un plan de gestion et les réviser annuellement.

Ces deux plans ont notamment pour objectifs d'assurer l'autonomie de fonctionnement de l'ORGANISME, de permettre aux membres d'acquérir les habiletés de gestion nécessaires et de mettre en place un processus administratif clair impliquant les membres.

L'ORGANISME ne confiera, par contrat ou autrement, la gestion d'une partie ou de la totalité de l'ensemble qu'après avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ, sauf s'il s'agit uniquement de la tenue de livres.

6.10 Directives de la Société

L'ORGANISME doit respecter les directives de la SOCIÉTÉ visant l'application des normes du programme AccèsLogis Québec et la conservation de la vocation sociale et communautaire de l'ensemble.

6.11 Tenue de livres

L'ORGANISME doit tenir des livres, des registres et des comptes concernant les dépenses et les revenus liés à la gestion de l'ensemble selon les pratiques généralement reconnues.

6.12 Défaillance administrative

Advenant que l'ORGANISME n'ait pas apporté, ne veuille pas ou ne puisse pas apporter les correctifs demandés par la SOCIÉTÉ, la SOCIÉTÉ peut exiger de l'ORGANISME qu'il recoure aux services d'un organisme de soutien approuvé par elle.

Si l'ORGANISME fait défaut de nommer un tel organisme ou gestionnaire, la SOCIÉTÉ pourra, par un avis écrit, le nommer elle-même. Dans un tel cas, la SOCIÉTÉ pourra signer un contrat de services au nom de l'ORGANISME. Ce dernier ne pourra y mettre fin sans l'accord de la SOCIÉTÉ.

6.13 Prêt ou don

L'ORGANISME ne doit ni prêter, ni donner des fonds, ni garantir ou souscrire le remboursement d'aucune obligation d'une tierce partie à partir des revenus générés par l'ensemble sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ, sauf s'il s'agit de dons dont la somme totale versée au cours d'un exercice financier ne dépasse pas vingt-cinq dollars (25 \$) par unité d'habitation comprise dans l'ensemble.

6.14 Aliénation de l'immeuble

L'ORGANISME ne peut vendre, céder, transporter, hypothéquer ou autrement aliéner les immeubles de l'ensemble sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la SOCIÉTÉ, et ce, aux conditions établies par cette dernière.

6.15 État de l'ensemble

L'ORGANISME doit maintenir les immeubles de l'ensemble en bon état et permettre aux

représentants de la SOCIÉTÉ de les inspecter à tout moment raisonnable.

L'ORGANISME doit, de plus, faire tous les actes nécessaires à la conservation et à l'entretien de tout lève-personne sur rail, ouvre-porte électrique ou autre équipement installé dans l'ensemble et pour lequel une SUAL ou une SAD a été octroyée par la SOCIÉTÉ dans le cadre du programme. L'ORGANISME devra avoir recours aux services des personnes dûment qualifiées pour ce faire.

Avant de consentir à tous travaux supplémentaires pouvant être requis dans l'ensemble pour les fins d'adaptation de domicile, l'ORGANISME devra s'assurer qu'une planification appropriée sera faite afin que les travaux et investissements déjà réalisés dans le cadre d'une SAD ou d'une SUAL octroyée par la SOCIÉTÉ en vertu du programme atteignent leur finalité et soient pleinement profitables, notamment dans le but de limiter le coût des travaux supplémentaires.

6.16 Conservation de documents

L'ORGANISME doit conserver tous les documents, les registres, les comptes et toutes les pièces justificatives ayant trait à la gestion de l'ensemble pendant au moins sept (7) ans, sauf pour les lettres patentes, les lettres patentes supplémentaires, les conventions et les procès-verbaux, lesquels devront être conservés de façon permanente.

6.17 Vérification

La SOCIÉTÉ se réserve le droit de vérifier en tout temps le respect des obligations assumées par l'ORGANISME dans le cadre de l'application de la présente convention.

À cet effet, l'ORGANISME convient d'apporter toute l'assistance, la collaboration et la diligence nécessaires à toute personne désignée par la SOCIÉTÉ, de façon que cette dernière puisse, en tout temps et à toute heure raisonnable, vérifier sur place et examiner les livres, registres, comptes, dossiers et autres documents qui comportent des

renseignements relatifs au programme AccèsLogis Québec, et en tirer copie.

7. Les réserves et les contributions

7.1 Contribution au secteur

L'ORGANISME doit verser, à la date d'ajustement des intérêts, à la SOCIÉTÉ ou à un organisme désigné par elle la contribution au secteur prévue dans les coûts de réalisation de l'ensemble. Cette contribution correspond à un pour cent (1 %) des dépenses de réalisation reconnues par la SOCIÉTÉ. Cette dernière verra à redistribuer cette contribution aux organismes acceptés par elle et qui interviennent pour favoriser la réalisation ou la gestion de projets de logements coopératifs ou à but non lucratif.

7.2 Réserves de gestion

7.2.1 Réserve de gestion (hypothèques)

L'ORGANISME doit constituer annuellement, au cours des cinq (5) années suivant la date d'ajustement des intérêts, une réserve de gestion (hypothèques). Cette réserve vise à lui permettre d'atténuer l'augmentation importante de loyer qu'entraînerait une hausse sensible du taux d'intérêt lors du premier renouvellement du prêt hypothécaire.

La somme totale annuelle à accumuler à même le loyer mensuel de chacun des logements est indiquée à l'annexe. Elle correspond au montant nécessaire pour atténuer une augmentation du taux d'intérêt de deux pour cent (2 %). Ce montant doit provenir d'une augmentation de loyers annuelle durant onze (11) ans. Les intérêts produits sur les sommes accumulées font partie de la réserve.

Lors du renouvellement de chacun des termes du prêt hypothécaire de l'ORGANISME, une évaluation peut être effectuée par la SOCIÉTÉ afin de déterminer, s'il y a lieu, la nécessité de modifier la contribution à la réserve pour une période additionnelle, en fonction de l'évolution des taux d'intérêt applicables.

7.2.2 Réserve de gestion (subvention à l'exploitation)

Lorsque l'ORGANISME reçoit une subvention à l'exploitation (rabais de taxes, subvention d'une fondation privée, subvention d'une agence de développement de réseaux locaux de services de santé et de services sociaux ou son successeur), l'ORGANISME doit créer une réserve au budget d'exploitation afin d'éviter toute augmentation subite de loyer lorsque la subvention prend fin. Cette réserve est constituée à partir d'une augmentation annuelle de loyers acceptée par la SOCIÉTÉ.

7.2.3 Réserve de remplacement immobilière

L'ORGANISME doit constituer une réserve de remplacement immobilière à compter de la date d'ajustement des intérêts. La somme annuelle minimale à verser sera celle établie par la SOCIÉTÉ dans la demande d'aide financière approuvée à la date d'ajustement des intérêts. Cette somme pourra être réévaluée en tout temps par la Société si elle le juge nécessaire. Les intérêts produits sur les sommes accumulées font partie de la réserve.

À moins d'une autorisation écrite de la SOCIÉTÉ, les sommes accumulées dans cette réserve ne peuvent être utilisées pendant les cinq (5) premières années suivant la date d'ajustement des intérêts. Par la suite, elles doivent servir uniquement à payer le coût de remplacement, d'amélioration et de modernisation d'éléments parmi les catégories suivantes :

- systèmes mécaniques;
- toiture;
- plomberie;
- système de chauffage;
- portes et fenêtres (ouvertures);
- autres éléments, devant être préalablement autorisés par la SOCIÉTÉ, dont les réparations périodiques entraînent des dépenses substantielles.

Le remplacement d'éléments compris dans les catégories ci-dessus mentionnées a lieu lorsque leur état d'usure ne justifie plus d'investir dans leur entretien.

7.2.4 Réserve de remplacement mobilière

L'ORGANISME doit, le cas échéant, constituer une réserve de remplacement mobilière à compter de la date d'ajustement des intérêts. La somme annuelle versée à cette réserve est établie en fonction du coût de remplacement des équipements mobiliers amorti sur une période de huit (8) années et indiquée à l'annexe ou de tout autre montant reconnu par la SOCIÉTÉ.

7.2.5 Réserve hypothécaire (réalisation)

L'ORGANISME doit appliquer la portion de la réserve hypothécaire qui n'a pas été utilisée pour la réalisation de l'ensemble en réduction du solde de son prêt hypothécaire ou à toute autre fin déterminée par directive de la SOCIÉTÉ.

L'ORGANISME doit également remettre à la SOCIÉTÉ la portion de cette réserve correspondant à l'aide financière versée en trop par la SOCIÉTÉ pour la réalisation de l'ensemble, comme déterminé par la SOCIÉTÉ.

8. Les rapports à produire

8.1 État audité des coûts définitifs

L'ORGANISME devra déposer à la SOCIÉTÉ un état audité des coûts définitifs préparé par un auditeur indépendant, et ce, dans les six (6) mois qui suivent la date d'ajustement des intérêts ou au plus tard six (6) mois après la date où seront connus définitivement les montants nets de TPS et de TVQ et, le cas échéant, de la ristourne due sur les coûts de réalisation.

8.2 Budget annuel d'exploitation

L'ORGANISME doit transmettre à la SOCIÉTÉ, dans les trois (3) mois précédant le début de l'année financière, le budget d'exploitation servant à établir les loyers qui seront en vigueur au renouvellement des baux. La SOCIÉTÉ fera part à l'ORGANISME de ses instructions dans les deux (2) mois suivant la

réception du budget, si elle est d'avis que le budget soumis avait pour effet d'entraîner l'une ou l'autre des conséquences prévues à l'article 9.2.

Ce budget est présenté, à moins d'avis contraire de la SOCIÉTÉ, selon la même forme que celle qui était en vigueur lors de l'autorisation définitive du projet. Il devra préciser les services inclus dans les loyers et, le cas échéant, la nature et le coût des autres services offerts aux locataires.

8.3 État financier annuel audité et rapport annuel de gestion

L'ORGANISME doit déposer à la SOCIÉTÉ, dans les quatre (4) mois qui suivent la fin de son exercice financier, un état financier annuel audité préparé par un auditeur indépendant selon un mode de présentation qui convient à la SOCIÉTÉ, le tout accompagné du rapport annuel approuvé par l'assemblée générale des membres de l'ORGANISME ou son conseil d'administration, selon le cas.

Cet état financier doit contenir, le cas échéant, des données distinctes pour les unités résidentielles et les espaces non résidentiels compris dans l'ensemble.

L'auditeur doit produire un rapport dans lequel il fait part des résultats de ses audits notamment sur les points suivants :

- l'état des revenus et des dépenses;
- le bilan de l'ORGANISME;
- les loyers en vigueur et le nombre de mois de vacance pour la totalité des unités de l'ensemble;
- la constitution et l'utilisation des réserves de gestion, des réserves de remplacement immobilière et mobilière (le cas échéant) et de toute autre réserve. Ces réserves doivent être comptabilisées distinctement;
- la charge mensuelle de la conciergerie, par logement.

Le rapport annuel accompagnant l'état financier doit faire état notamment :

- de la composition du conseil d'administration en nommant les membres locataires d'unités résidentielles de l'ensemble;
- du nombre de rencontres du conseil d'administration et d'assemblées générales;
- de la composition des différents comités en indiquant les membres locataires d'unités résidentielles du projet, leur mandat, le nombre de rencontres et un bilan sommaire de leurs activités;
- des travaux majeurs effectués sur l'ensemble;
- du nombre de ménages bénéficiant du programme de Supplément au loyer;
- du nombre de locataires à revenu modeste;
- du numéro du certificat de conformité délivré par la SOCIÉTÉ (programme de Supplément au loyer).

Par ailleurs, la SOCIÉTÉ pourra exiger de l'ORGANISME tout renseignement requis pour la production d'un rapport qu'elle doit produire annuellement au Conseil du trésor.

8.4 Inspection des immeubles

Comme mentionné à l'article 6.15, la SOCIÉTÉ peut inspecter ou faire inspecter les bâtiments et les unités résidentielles de l'ensemble de façon à s'assurer de leur bon état et de la qualité de l'entretien et exiger, le cas échéant, un rapport sur le suivi des actions entreprises pour corriger les problèmes relevés lors de ces inspections.

8.5 Bilan de santé des immeubles

Au moins tous les cinq (5) ans, l'ORGANISME devra faire réaliser, à ses frais, une inspection des bâtiments et des unités résidentielles de l'ensemble par une personne formée à cet effet par un centre de services qui utilise le logiciel BSI.net de la COGIWEB ou tout autre logiciel approuvé par la SOCIÉTÉ. Cette inspection permettra de dresser un bilan de santé des immeubles visant à s'assurer du bon état et de la qualité de l'entretien de l'ensemble.

Le bilan de santé des immeubles devra être remis à la SOCIÉTÉ sous la forme qu'elle déterminera. La

SOCIÉTÉ pourra exiger un rapport sur le suivi des actions entreprises pour corriger les problèmes relevés lors de ces inspections.

8.6 Production des rapports

La SOCIÉTÉ peut exiger de l'ORGANISME tout rapport concernant, notamment, la gouvernance, la gestion du projet, la qualité des unités résidentielles, les loyers fixés pour les ménages à revenu faible ou modeste et la reddition de comptes de l'ORGANISME.

Tout rapport produit par l'ORGANISME doit être signé par un représentant dûment autorisé et être disponible pour consultation par les ménages locataires de l'ensemble.

8.7 Évaluation du programme AccèsLogis Québec

L'ORGANISME apportera sa collaboration à la SOCIÉTÉ pour fournir les données nécessaires à une éventuelle évaluation du programme AccèsLogis Québec.

8.8 Communication de renseignements

L'ORGANISME consent à ce que la SOCIÉTÉ obtienne de tout organisme, telle la COGIWEB, les renseignements nécessaires à la gestion du programme AccèsLogis Québec.

9. Portée et durée de la présente convention

9.1 Durée

La présente convention entrera en vigueur au moment de sa signature par les parties et le demeurera jusqu'à la plus éloignée des deux dates suivantes :

- la date du remboursement complet du prêt hypothécaire consenti par le prêteur agréé et garanti par la SOCIÉTÉ;
- la fin de l'aide financière accordée par la SOCIÉTÉ.

9.2 Clause dérogatoire

En ce qui concerne les articles 7.2.3, 8.2, 8.3 et 8.4, la SOCIÉTÉ peut en modifier les exigences ou en établir de nouvelles lorsque les politiques ou les pratiques en vigueur de l'ORGANISME ont pour effet d'entraîner l'une ou plusieurs des conséquences suivantes :

- a) Les revenus de l'ensemble sont insuffisants pour payer les dépenses prévisibles à court terme ou celles visées par la constitution des réserves prévues à la présente convention;
- b) Les dépenses prévues entraîneront des loyers trop élevés par rapport à ceux du secteur et risquent d'empêcher la location d'unités;
- c) La qualité de l'ensemble se détériore;
- d) L'ensemble n'est plus abordable pour un ménage à revenu faible ou modeste;
- e) L'ensemble risque de faire l'objet d'une reprise hypothécaire ou d'une vente en justice.

9.3 TPS et TVQ

L'ORGANISME devra se conformer aux directives qui seront établies par la SOCIÉTÉ relativement à la comptabilisation de la TPS fédérale et de la TVQ applicables aux produits et services payés tant au cours de la réalisation que lors de l'exploitation de l'ensemble, de même qu'aux exigences de la SOCIÉTÉ en ce qui concerne la réclamation annuelle des ristournes de taxes.

9.4 Abandon d'exigences

La SOCIÉTÉ peut, si elle est d'avis que la qualité de la gestion de l'ensemble par l'ORGANISME le justifie, renoncer à des exigences stipulées dans la présente convention. Cet abandon d'exigences doit être signifié par écrit par un représentant de la SOCIÉTÉ dûment mandaté.

10. Défaut de l'ORGANISME

En cas de défaut par l'ORGANISME de se conformer à l'une ou plusieurs des conditions de la présente convention ou aux normes du programme AccèsLogis Québec, la SOCIÉTÉ pourra, à sa discrétion :

1. exercer tous droits et recours appropriés dans le but d'assurer le respect par l'ORGANISME des conditions et obligations découlant de cette convention;
2. mettre fin à cette convention et exiger le remboursement par l'ORGANISME, suivant les modalités qu'elle fixe, de l'aide financière non gagnée à la date du défaut.

La somme alors due à la SOCIÉTÉ produira des intérêts aux taux établis suivant l'article 28 de la Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, chapitre A-6.002) à partir du moment du défaut constaté par la SOCIÉTÉ.

EN FOI DE QUOI, LA PRÉSENTE CONVENTION A ÉTÉ SIGNÉE
EN DOUBLE EXEMPLAIRE PAR LES DEUX PARTIES AUX
DATES ET AUX ENDROITS CI-DESSOUS MENTIONNÉS.

SOCIÉTÉ
par son représentant dûment désigné

LE _____

SIGNÉ À QUÉBEC

ANNIE GRÉGOIRE, directrice
Direction générale des programmes d'habitation

ORGANISME
par ses représentants dûment désignés en vertu de la
résolution jointe à la présente convention

LE _____

SIGNÉ À _____

NOM et TITRE

NOM et TITRE

ANNEXE À LA CONVENTION D'EXPLOITATION

Données spécifiques au projet

Nom de l'organisme :

Numéro du dossier : ACL-

Adresse de l'ensemble :

(Québec)

Désignation cadastrale (art. 1.1) :

Typologie des unités d'habitation désignées (art. 1.2) :

Total :

Typologie des unités d'habitation non désignées (art. 1.2) :

Total :

Espaces non résidentiels (art. 1.2) :

Montant de l'aide financière (art. 2.1) :

\$

Nombre minimal d'unités de supplément au loyer (art. 3.1) :

Volet I :

Volet II :

Volet III :

Nombre maximal d'unités de supplément au loyer (art. 3.2) :

Volet I :

Volet II :

Volet III :

(Si projet d'achat rénovation avec maintien dans les lieux, choisir la situation qui s'applique à votre projet parmi les deux lignes suivantes, selon que la situation est dérogatoire par rapport au minimum ou au maximum d'occupants admissibles au PSL. Supprimer cette ligne si non applicable.)

Nombre minimal d'unités de supplément au loyer autorisées (art. 3.1) :
(cas de maintien dans les lieux)

ou

Nombre maximal d'unités de supplément au loyer autorisées (art. 3.2) :
(cas de maintien dans les lieux)

Nombre d'unités résidentielles permanentes (art. 5.2) :

Nombre d'unités résidentielles temporaires (art. 5.2) :

Date de fin de l'exercice financier (art. 6.2) :

Montant de la réserve (hypothèques) de gestion (art. 7.2.1) :

\$

Montant de la réserve de gestion
(subvention à l'exploitation) (art. 7.2.2) :

\$

Somme totale annuelle minimale à verser à la réserve
de remplacement immobilière (art. 7.2.3) :

\$

Somme totale annuelle minimale à verser à la réserve
de remplacement mobilière (art. 7.2.4) (le cas échéant) :

\$

Signature de l'ORGANISME

Date

Signature de l'ORGANISME

Date

Signature de la SOCIÉTÉ

Date

Note : Cette annexe doit être signée et datée par les parties.
Ces données seront réévaluées lors de la date d'ajustement des intérêts.
Les numéros des suppléments au loyer ne pourront être autorisés qu'une fois cette annexe signée et transmise à la SOCIÉTÉ.