
ANNEXE 12

ENTENTE PRÉLIMINAIRE DE SERVICES ET CONTRAT DE SERVICE ENTRE UN ORGANISME ET UN GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES

ENTENTE PRÉLIMINAIRE DE SERVICES

ENTRE

..... , personne morale légalement constituée en vertu des lois du Québec, ayant son siège au , ici représentée et agissant par et , dûment autorisés aux fins des présentes,
ci-après appelé l'**Organisme**

ET

..... , personne morale légalement constituée en vertu des lois du Québec, ayant son siège au , ici représenté et agissant par , dûment autorisé par le Conseil de direction ainsi qu'il le déclare,
ci-après appelé le **GRT**

ATTENDU le désir manifesté par l'Organisme de procéder à la réalisation d'un projet d'habitation ;

ATTENDU que pour arriver à ces fins, l'Organisme entend présenter une demande de subventions dans le cadre du *Programme AccèsLogis Québec*;

ATTENDU que le GRT possède les compétences pertinentes pour assister et aider l'Organisme dans ces démarches :

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. Le GRT coordonnera et agira à titre de groupe de soutien pour préparer les demandes et la présentation d'un projet dans le cadre du *Programme AccèsLogis Québec* et conséquemment fournira les services pertinents décrits en annexe pour faire partie de l'entente comme si elle y était au long écrite.
2. Compte tenu des besoins réels de l'organisme et des négociations entre les parties sur les services à rendre, les parties s'engagent à signer ultérieurement un contrat de service y conforme, dont un modèle leur est remis avec la présente entente à titre indicatif, aussitôt que les éléments d'information requis pour en compléter les articles 1 et 5 seront disponibles.

3. L'Organisme reconnaît :

- qu'il a reçu du GRT les renseignements et conseils nécessaires pour lui permettre d'apprécier la nature, l'étendue et le coût des services qui lui seront fournis et des obligations qu'il assume en tant que client ;
- qu'il a lu et compris les dispositions de ce contrat qui gouvernera les parties.

EN FOI DE QUOI, LA PRÉSENTE ENTENTE A ÉTÉ SIGNÉE EN DOUBLE EXEMPLAIRE, AUX DATES ET AUX ENDROITS CI-DESSOUS MENTIONNÉS

SIGNÉ À CE JOUR DU MOIS DE 20 ...

.....
(nom de l'Organisme)

Par :

Et

SIGNÉ À CE JOUR DU MOIS DE 20 ...

.....
(nom du GRT)

Par :

CONTRAT DE SERVICE

ENTRE

..... , personne morale légalement constituée en vertu des lois du Québec, ayant son siège au, ici représentée et agissant par et par, dûment autorisés aux fins des présentes en vertu d'une résolution de son conseil d'administration adoptée à une assemblée tenue le, dont copie certifiée conforme demeure annexée aux présentes,

ci-après appelé l'**Organisme**,

ET

..... , personne morale légalement constituée en vertu des lois du Québec, ayant son siège social au, ici représentée et agissant par, dûment autorisé par le Conseil d'administration ainsi qu'il le déclare,

ci-après appelé le **GRT**

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. OBJET DU CONTRAT

L'Organisme retient les services professionnels du GRT concernant la réalisation d'un projet de immeuble(s), comprenant unités d'habitation, situé(s) au, dans le cadre du *Programme AccèsLogis Québec*.

2. DESCRIPTION DU TRAVAIL

Le GRT s'engage à fournir à l'Organisme, suivant les conditions prévues ci-après, tout le soutien, la formation et l'aide technique nécessaire à la réalisation de ce projet, notamment des services d'animation et de coordination générale, de développement, de formation, d'administration et de comptabilité de chantier nécessaires au parachèvement du chantier.

Les interventions du GRT sont effectuées dans une perspective visant à favoriser l'autonomie et la prise en charge de ce projet par l'Organisme. Conséquemment,

ANNEXE 12

Élaboration et réalisation des projets AccèsLogis Québec

les parties s'engagent à collaborer mutuellement dans la réalisation de chacune de ces étapes, soit : la structuration de l'Organisme, la formation de l'Organisme, la réalisation du projet, le chantier et la prise en charge, tel que décrit dans l'annexe A pour faire partie du présent contrat comme si elle y était au long écrite. Les différents points biffés et dûment paraphés par les deux parties sont considérés comme exclus de la présente entente.

3. ENCADREMENT

L'Organisme est le seul maître d'oeuvre de la réalisation de son projet et en aucun cas le GRT ou un de ses représentants ne peut engager la responsabilité de l'Organisme à moins d'être dûment autorisé à cet effet par celui-ci.

4. MODIFICATIONS AUX CONDITIONS DU CONTRAT

Les dispositions du présent contrat peuvent être modifiées au besoin après entente écrite entre les parties. Tous les changements ainsi autorisés doivent être annexés au contrat comme en faisant partie et sont sujets à ses conditions.

5. ÉTABLISSEMENT DES HONORAIRES

Le montant des honoraires payables au GRT doit être conformément convenu entre les parties et dans les limites établies à l'annexe B faisant partie du présent contrat.

Les dépenses de réalisation (DR) servant de base à la fixation des honoraires sont celles déterminées par la Société d'habitation du Québec (SHQ) (ou par la ville mandataire) lors de l'engagement définitif du projet.

Le montant estimé des dépenses de réalisation à la date de signature du présent contrat est de (..... \$). Le montant convenu des honoraires est de (..... \$), représentant % des dépenses de réalisation prévues.

Malgré ce qui précède, si le projet présenté n'atteint pas le stade d'un engagement conditionnel confirmant la réservation d'unités, le présent contrat devient nul et sans effet et, conséquemment, le GRT ne peut prétendre à des honoraires pour le travail effectué.

De même, si le projet présenté n'atteint pas le stade de l'engagement définitif, le GRT peut prétendre uniquement à des honoraires convenus en fonction des services rendus. Toutes sommes excédant les limites permises par les normes du prêt de démarrage seront à la charge de l'Organisme.

6. PAIEMENT DES HONORAIRES

Le paiement des honoraires pour les services rendus à l'Organisme est fait sur une base progressive, au fur et à mesure de l'accomplissement des étapes détaillées ci-après. Les différents services sont décrits à l'annexe A et les différentes étapes sont définies à l'annexe C :

- à l'engagement conditionnel du projet : 25 %
- à de l'engagement définitif du projet : 25 %
- pendant le suivi de chantier : 35 %
- à la date d'ajustement des intérêts : 10 %
- 6 mois après la DAI : 3 %
- à la fin du contrat : 2 %

Les honoraires sont payables dans les trente (30) jours de la réception par l'Organisme d'une facture à cet effet incluant les taxes applicables. Passé ce délai, des frais d'intérêts de 1 % mensuellement (12 % annuellement) peuvent être ajoutés au solde impayé.

7. CONSULTATIONS EXTERNES

Sur autorisation écrite de l'Organisme et de la SHQ, le GRT peut consulter des experts-conseils pour la réalisation du projet. Les coûts afférents à ces consultations sont payables par l'Organisme en sus du montant du contrat. L'Organisme doit également assumer les frais afférents pour l'impression des documents fournis par ces experts.

8. AUTRES FRAIS

Le GRT fournit gratuitement à l'Organisme trois (3) copies (une pour la SHQ ou la ville mandataire, une pour les archives et une pour le travail), de tous documents officiels, ainsi que trois (3) copies de chaque document de formation.

Toute copie supplémentaire à ce qui est prévu au paragraphe précédent sera à la charge de l'Organisme. Les taxes exigibles (TPS et TVQ) sont ajoutées aux frais dus.

Le GRT assume les frais afférents aux déplacements n'excédant pas 50 km de son établissement. Pour un déplacement nécessaire au-delà de cette limite, le GRT facture son déplacement à un taux de 0,34 \$ du kilomètre excédentaire parcouru à l'Organisme. À moins d'une autorisation spéciale de la SHQ, les coûts de déplacement du GRT ne peuvent être reconnus que pour les déplacements effectués sur le territoire qu'il couvre.

9. PROPRIÉTÉ ET DIFFUSION DES DOCUMENTS

Tout document produit par le GRT pour la réalisation du projet ou la formation de l'Organisme dans le cadre de la présente entente demeure la propriété du GRT et ne peut être utilisé autrement, ni transmis à un tiers, sans l'autorisation écrite du GRT sauf dans le cadre d'une médiation, d'un arbitrage ou d'un litige porté devant les tribunaux.

10. RÉSILIATION DU CONTRAT

Si l'une des parties est en défaut, de respecter les conditions du présent contrat, l'autre doit, dans un premier temps, l'aviser par écrit de la nature du défaut et lui demander d'y remédier et/ou d'en arriver à une entente dans les trente (30) jours. Dans un deuxième temps, si les parties ne se sont pas entendues, la partie plaignante signifie à l'autre partie un avis écrit final de trente (30) jours lui enjoignant de remédier au défaut ou de soumettre leur différend à l'arbitrage ou à la médiation, conformément à la procédure prévue à l'article 15 de ce contrat, sous peine de résiliation du contrat à la fin du délai, le tout sans préjudice aux droits que le contrat confère à l'une ou l'autre des parties jusqu'à sa résiliation.

En cas de résiliation du contrat en vertu de la présente clause, le GRT peut prétendre à la partie des honoraires gagnés à la date de résiliation, laquelle est alors déterminée proportionnellement aux services rendus à cette date, et ce, sans autre recours.

11. DURÉE DU CONTRAT

Le présent contrat entre en vigueur à la date de la dernière signature et prend fin douze (12) mois après la date d'ajustement des intérêts. À la date d'ajustement des intérêts, le GRT fera avec l'Organisme un bilan des services rendus et proposera un échéancier pour les services à rendre après cette date.

Si le GRT cesse ses opérations courantes, le présent contrat prend fin immédiatement et les services rendus à cette date sont payables par l'Organisme dans les limites prévues au présent contrat.

12. ABANDON DE PROJET

En cas d'abandon du projet pour une cause ne dépendant pas des parties, le GRT peut prétendre aux honoraires gagnés en proportion des services rendus à la date de l'événement à l'origine de l'abandon, et ce, sans autre recours.

En cas d'abandon du projet à la suite d'une décision de l'Organisme, le GRT peut prétendre aux honoraires gagnés en proportion des services rendus à la date de la décision, sans préjudice à ses autres recours.

13. CESSION DE CONTRAT

Aucune des parties ne peut céder en tout ou en partie le présent contrat sans l'autorisation écrite de l'autre partie.

14. MÉDIATION - ARBITRAGE

Tout litige relatif à l'interprétation, à l'application ou à l'exécution du présent contrat ou des annexes en faisant partie, doit être réglé par voie de médiation ou d'arbitrage, à l'exception des tribunaux civils.

La partie désireuse de recourir à la médiation ou à l'arbitrage notifie son intention à l'autre partie et celles-ci disposent de quinze (15) jours à compter de cette notification pour s'entendre sur le choix d'un médiateur ou d'un arbitre. À défaut de se faire dans ce délai, la partie qui demande la médiation ou l'arbitrage peut demander la désignation d'un médiateur ou d'un arbitre par le Centre d'arbitrage commercial national et international du Québec.

Le médiateur ou l'arbitre ainsi désigné doit convoquer les parties à une audition dans un délai d'un mois après sa nomination et dispose d'un délai de quinze (15) jours, après la dernière journée d'audition, pour rendre sa décision, à moins que les parties n'en conviennent autrement.

En cas d'arbitrage, la procédure est régie par les dispositions des articles 940 à 951.2 du Code de procédure civile du Québec. La sentence arbitrale est finale et sans appel.

Les frais de médiation ou d'arbitrage sont assumés également par les parties.

15. COMMUNICATIONS

Toute communication, tout avis ou toute correspondance se rapportant au présent contrat doivent être donnés par écrit et transmis par courrier recommandé ou par messenger aux parties, aux adresses ci-après :

pour l'Organisme :
.....
.....

pour le GRT :
.....
.....

En cas d'utilisation du système postal, la communication est réputée reçue cinq (5) jours après la date de la transmission.

16. ÉLECTION DE DOMICILE

Aux fins du présent contrat et pour tout litige découlant de son application, les parties élisent domicile dans le district de

17. CLAUSE SPÉCIALE

L'Organisme reconnaît :

- qu'il a reçu du GRT les renseignements et conseils nécessaires pour lui permettre d'apprécier la nature, l'étendue et le coût des services qui lui seront fournis et des obligations qu'il assume en tant que client;
- qu'il a lu et compris les dispositions de ce contrat qui gouvernera les parties.

Le présent contrat annule et remplace toute entente antérieure intervenue entre les parties concernant l'objet du présent contrat.

EN FOI DE QUOI, LE PRÉSENT CONTRAT A ÉTÉ SIGNÉ EN DOUBLE
EXEMPLAIRE, AUX DATES ET AUX ENDROITS CI-DESSOUS MENTIONNÉS

SIGNÉ À.....CE JOUR DU MOIS DE 20....

.....
(nom de l'Organisme)

Par :

.....

SIGNÉ À CE JOUR DU MOIS DE 20....

.....
(nom du GRT)

Par :

ANNEXE A

DESCRIPTION GÉNÉRALE DES SERVICES OFFERTS

Tout au long du projet, le GRT appliquera une approche visant l'autonomie et la prise en charge du projet par les membres de l'Organisme. Le rôle du GRT sera de supporter l'Organisme dans les responsabilités qui lui reviennent et de lui fournir l'information nécessaire pour prendre des décisions éclairées. L'intervention du GRT en sera une de "formation par l'action".

Section 1. LA STRUCTURATION DE L'ORGANISME (animation et coordination générale)

Cette activité comprend généralement :

- a) Transmettre l'information nécessaire à la réalisation d'un projet ;
- b) Identifier les objectifs et les besoins de l'Organisme ;
- c) Préparer avec l'Organisme les démarches menant à la demande d'incorporation ;
- d) Assurer le suivi de ces différentes démarches ;
- e) Préparer conjointement avec l'Organisme un projet de règlement de régie interne et agir comme personne-ressource lors des discussions entourant sa modification et son approbation par l'Organisme ;
- f) Apporter le soutien nécessaire pour la tenue de l'assemblée d'organisation et l'élection d'un conseil d'administration ;
- g) Supporter la mise en place de différents comités de travail ;
- h) Contribuer à l'élaboration d'un plan de développement pour l'Organisme ;
- i) Supporter l'élaboration et la mise en place d'un plan de gestion ;
- j) Fournir un soutien constant à l'Organisme dans son processus de développement ;
- k) Au besoin, fournir une personne-ressource lors des réunions des différentes instances de l'Organisme ;
- l) Servir de lien entre l'Organisme et les différents intervenants dans le projet.

Section 2. LA FORMATION

Le GRT appliquera une approche favorisant l'autonomie et la prise en charge du projet par les membres de l'Organisme. Une collaboration étroite entre le GRT et l'Organisme est requise et nécessaire à l'atteinte des objectifs du programme de formation.

La formation comprend généralement :

- a) Identifier conjointement avec l'Organisme, les besoins de formation ;
- b) Offrir le répertoire et le syllabus des ateliers de formation ;
- c) Identifier, conjointement le contenu approprié en fonction de l'étape de développement de l'Organisme ;
- d) Identifier, avec l'aide de l'Organisme, les thèmes prioritaires ;
- e) Adapter les mises en situation à l'expérience particulière de l'Organisme ;
- f) Livrer la formation requise selon les besoins identifiés ;
- g) Faire l'évaluation critique et le retour sur la formation reçue.

L'Organisme s'emploiera à :

- i) Stimuler la participation des membres aux ateliers de formation ;
- j) Favoriser la circulation de l'information entre ses membres, entre l'Organisme et le GRT ;
- k) Permettre l'application concrète des contenus par un suivi auprès de ses instances.

Section 3. LA RÉALISATION DU PROJET

Sous-section 1 : LE PROJET

Cette activité comprend généralement :

- a) Recevoir les instructions de l'Organisme et travailler en collaboration avec celui-ci à l'élaboration de sa stratégie de développement et de son programme architectural ;
- b) Conseiller l'Organisme sur le choix des différents professionnels ;

- c) Servir de lien entre l'Organisme et les différents professionnels oeuvrant dans le projet ;
- d) Préparer en collaboration avec l'Organisme un échéancier de réalisation ;
- e) Participer aux négociations des différents éléments techniques du projet avec la SHQ ou son mandataire.

Sous-section 2 : LE SITE

Cette activité comprend généralement :

- a) Effectuer en collaboration avec l'Organisme le ratissage du secteur visé par ce dernier afin de trouver le site ou l'immeuble approprié ;
- b) S'assurer que toutes les études et expertises préliminaires nécessaires à l'établissement du potentiel de ces sites et immeubles soient effectuées ;
- c) Conseiller l'Organisme sur les choix les plus avantageux ;
- d) Participer à la négociation de l'achat du site ou de l'immeuble.

Sous-section 3 : LES DEMANDES DE SUBVENTIONS ET DE FINANCEMENT

Cette activité comprend généralement :

- a) Transmettre à l'Organisme toutes les informations inhérentes au programme de subvention ;
- b) Préparer le dossier de présentation exigé par le programme ;
- c) Effectuer les différentes études nécessaires à l'acceptation du projet (demande d'aide financière, étude confirmant les besoins en fonction du projet visé, etc.) ;
- d) Négocier avec les intervenants selon les programmes de financement choisis (coût du loyer, profil socio-économique, budgets maximums, échéanciers, etc.) ;
- e) Préparer avec l'Organisme les demandes de financement hypothécaire et superviser la présentation ;
- f) Préparer les demandes de subventions ;
- g) Collaborer à la négociation d'une entente avec l'institution prêteuse ;
- h) Préparer et mettre en place un plan de gestion pour la période des travaux.

Section 4. LE CHANTIER

Cette activité consiste à assister l'Organisme dans l'obtention des documents nécessaires à la mise en chantier et à la signature du contrat de construction et comprend généralement :

- a) Travailler étroitement avec le comité de chantier de l'Organisme afin d'assurer le bon fonctionnement de tous les aspects du projet et assister aux réunions de chantier ;
- b) Faire le suivi administratif et comptable du chantier incluant le suivi des demandes de remboursement de TPS et de TVQ ;
- c) Préparer les demandes de débours ;
- d) Faire le suivi des débours et des recettes de l'Organisme pendant la durée du chantier ;
- e) Préparer et présenter de façon régulière des rapports comptables à l'Organisme sur l'évolution administrative du chantier ;
- f) Analyser les impacts budgétaires des demandes de changement au contrat de construction ;
- g) S'assurer que toutes les démarches visant le retrait des hypothèques légales, s'il y a lieu, soient entreprises ;
- h) Préparer tous les documents requis pour permettre au vérificateur de l'Organisme de faire le bilan certifié des coûts de chantier.

SECTION 5. LA PRISE EN CHARGE

Cette activité comprend généralement :

- a) Travailler avec les différents comités (finances, sélection, secrétariat, éducation, etc.) afin d'assurer le bon fonctionnement de tous les aspects du projet et la prise en charge du projet par l'Organisme ;
- b) Conseiller et assister l'Organisme dans ses achats d'assurance et de services ;
- c) Conseiller et soutenir l'Organisme dans tout ce qui a trait à la sélection des locataires et à la signature des baux ;

- d) Soutenir l'Organisme dans la préparation des demandes de subventions pour l'obtention du « Supplément au loyer » ;
- e) Collaborer à la définition des services s'il y a lieu.

ANNEXE B

HONORAIRES MAXIMA AUTORISÉS

Si l'Organisme est une Coopérative d'habitation ou un Organisme sans but lucratif

DÉPENSES DE RÉALISATION (DR)	HONORAIRES
jusqu'à 750 000 \$	6 % des DR
750 000 \$ à 1,5 M\$	45 000 \$ + 4 % du solde
de 1,5M\$ à 3 M\$	75 000 \$ + 3 % du solde
plus de 3 M\$	120 000 \$ + 2 % du solde

Si l'Organisme est un Office d'habitation :

Si le GRT exécute le travail pour un OH, les honoraires négociés seront reconnus et calculés selon le barème indiqué ci-haut.

Note : L'uniformisation des honoraires étant récente, les contrats signés avant l'entrée en vigueur de la présente modification prévalent sur celle-ci.

ANNEXE C

DÉFINITIONS

Dans le présent texte, nous entendons par :

Date d'ajustement des intérêts : date fixée par la SHQ (ou son mandataire) pour le premier versement mensuel en remboursement du prêt hypothécaire de premier rang garanti par la Société, suite à l'émission du certificat d'achèvement substantiel des travaux par l'architecte surveillant et après confirmation par la Société, par écrit, au prêteur agréé. Cette date doit toujours coïncider avec le premier jour d'un mois.

Engagement conditionnel : étape du projet par laquelle la SHQ (ou son mandataire), lorsqu'elle a la conviction que l'Organisme réussira à mener à terme un projet de qualité, émet la « lettre d'engagement conditionnel » stipulant les conditions à respecter pour permettre la réalisation et la viabilisation du projet.

Engagement définitif : étape du projet par laquelle la SHQ (ou son mandataire) confirme l'octroi des subventions à l'Organisme par l'émission de la « lettre d'engagement définitif ».

Formation : ensemble des démarches (cours, ateliers, documents, etc.) ayant pour but d'informer et de soutenir l'Organisme sur les mesures visant à favoriser son autonomie et sa prise en charge par ses membres. Cette formation ne constitue pas une formation professionnelle au sens de la loi.

Programme AccèsLogis Québec : programme dont les normes ont été approuvées par le CT 190981 du 14 octobre 1997 et par toutes autres modifications ultérieures en vigueur, administré par la Société d'habitation du Québec et visant la rénovation, le recyclage ou la construction neuve de logements destinés à des coopératives d'habitation ou à des organismes sans but lucratif désirant loger des ménages à revenu faible ou modeste.

Suivi du chantier : cette étape couvre la période de la réalisation des travaux de construction ou de rénovation d'un bâtiment.

MODÈLE DE RÉSOLUTION

Extrait du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration de
....., tenue le, au

À cette réunion où il y avait quorum, sur motion dûment proposée et appuyée, il a été résolu ce qui suit :

Que et soient autorisés à signer pour et au nom de, le contrat de service à intervenir avec, pour la réalisation d'un projet d'habitation dans le cadre du Programme *AccèsLogis Québec*.

Adoptée.

Cet extrait de procès-verbal est certifié conforme à l'original.

.....
Secrétaire du Conseil d'administration

Fait à le20.....