

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS

N° 450-06-000002-224

Chambre des actions collectives  
C O U R S U P É R I E U R E

---

**MME JOHANNE PROULX**

Demanderesse-Locataire

**ASSOCIATION SAUVONS MENA'SEN**

Demanderesse-OSBL  
collectivement, les Demanderesses

c.

**M. MICHEL FORTIN**

-et-

**M. RENÉ ST-AMANT**

-et-

**M. JOCELYN MORISSETTE**

-et-

**M. PATRICK FORTIN**

-et-

**ME SERGE DUBOIS**

Individuellement, un Défendeur  
et collectivement, les Défendeurs

-et-

**M. YVES PEPIN, REGISTRAIRE DES EN-  
TREPRISES DU QUÉBEC (REQ)**

Registraire-Mis en cause

-et-

**9254-1556 QUÉBEC INC.**

Acheteur-Mis en cause

**DEMANDE POUR AUTORISATION DE PRODUIRE UNE PREUVE APPROPRIÉE**  
Art. 574 du *Code de procédure*

---

**À L'HONORABLE MARTIN F. SHEEHAN, J.C.S., SIÉGEANT EN CHAMBRE DES ACTIONS COLLECTIVES, DÉSIGNÉ POUR ENTENDRE LA PRÉSENTE DEMANDE, LES DÉFENDEURS EXPOSENT CE QUI SUIT :**

**A. L'objet de la présente demande**

1. Les défendeurs demandent l'autorisation de produire une déclaration assermentée de monsieur Serge Dubois, un ancien administrateur du Faubourg Mena'sen, ainsi que les documents à son soutien, portant sur :
  - a) La relation contractuelle entre le Faubourg Mena'sen et SCHL, et les subventions octroyées par la SCHL;
  - b) Le fait que la Demanderesse-Locataire, Madame Proulx, n'a jamais été une bénéficiaire des subventions de la SCHL;
  - c) La date de la constitution de l'organisme sans but lucratif (« **OSBL** ») *Association Sauvons Mena'sen* constituée sous la dénomination de *Havre du Pin Solitaire* (« **Havre du Pin solitaire** »);
  - d) L'existence d'une action en responsabilité civile dans laquelle les demanderessees prétendent en tant que OSBL partager un intérêt commun avec le Groupe des OSBL de la Demande pour autorisation;
  - e) Le nombre de membres du Faubourg Mena'sen avant la vente des immeubles appartenant au Faubourg Mena'sen et leur relation avec Mena'sen;
2. Cette déclaration (annexée comme pièce **R-1**) permettra au tribunal de procéder à une analyse plus précise des critères d'autorisation énoncés à l'article 575 du *Code de procédure civile*.

**B. Le contexte procédural**

3. Le 30 septembre 2022, les demanderessees ont produit une *Demande pour obtenir l'autorisation d'exercer une action collective et pour être désignées représentantes* (« **Demande pour autorisation** ») pour le compte des personnes suivantes :

Tous tes locataires du Faubourg Mena'sen qui ont subi un préjudice découlant des faits et gestes des Défendeurs à titre de Membres du Conseil d'administration du Faubourg Mena'sen ou à que/qu'autre titre (le « Groupe des Locataires »)

ainsi que

L'Association Sauvons Mena'sen et/ou tous les OSBL exerçant des activités relativement au logement et à l'habitation du district de Saint-Francois qui ont subi un préjudice découlant des faits et gestes des Défendeurs à titre de Membres du Conseil d'administration du Faubourg Mena'sen ou à quelqu'autre titre (le « Groupe des OSBL »).

4. Les défendeurs contestent la demande d'exercer une action collective.

5. Les demanderesses allèguent que :

Avant de poser les gestes susmentionnés, les Défendeurs n'ont avisé ni la Demanderesse-Locataire ni la Demanderesse-OSBL ni aucun des locataires du Faubourg Mena'sen non plus qu'aucune des personnes intéressées et des parties intéressées (ex. : les locataires du Faubourg Mena'sen admissibles à un programme de subvention de la SCHL ou d'autres OSBL d'habitation susceptibles de bénéficier de la clause précitée de cession des biens du Faubourg Mena'sen en cas de dissolution) (par. 33 de sa demande).

6. De façon plus précise, les demanderesses affirment que certains locataires des immeubles du Faubourg Mena'sen bénéficiaient du programme de subvention de la SCHL au moment des actes posés par les défendeurs et tel que décrit au paragraphe 32 de sa demande.

7. De plus, les demanderesses allèguent que « [a]vant la vente de la totalité de ses immeubles à des intérêts privés, le Faubourg Mena'sen ne comptait plus qu'un seul membre » (par. 12 de sa demande).

8. En vertu de l'article 574 al. 3 C.p.c., les défendeurs demandent l'autorisation de produire la déclaration assermentée de Serge Dubois, celle-ci permettant de :

- a) rectifier certaines allégations des demanderesses;
- b) cibler la période pendant laquelle certains locataires ont bénéficié des subventions de la SCHL, et pour démontrer que la Demanderesse-Locataire Madame Proulx n'a jamais été une bénéficiaire des subventions de la SCHL;
- c) démontrer que tous les critères de l'article 575 C.p.c. ne sont pas remplis en l'espèce

### C. La preuve proposée

9. Les paragraphes 4 à 8 de la déclaration assermentée de Serge Dubois présentent la relation contractuelle entre le Faubourg Mena'sen et la SCHL de même que la période pendant laquelle certains locataires du Faubourg Mena'sen ont bénéficié des subventions de la SCHL afin de démontrer la source légale des subventions qui étaient disponibles à certains locataires
10. Les paragraphes 9 à 11 de la déclaration assermentée démontrent que, contrairement aux allégations des demanderesse, aucun locataire du Faubourg Mena'sen ne bénéficiait de subvention de la SCHL lors des actes posés par les défendeurs et tel que décrit au paragraphe 32 de la Demande pour autorisation.
11. Le paragraphe 14 de la déclaration assermentée expose que la Demanderesse-Locataire Madame Proulx – soit le membre auquel les demanderesse demandent d'attribuer le statut de représentant des Membres du Groupe des Locataires – n'a jamais bénéficié des subventions de la SCHL.
12. De plus ni Madame Proulx, ni aucun locataire n'étaient membres de Mena'sen au moment des actes reprochés.
13. Les paragraphes 16 et 18 de la déclaration assermentée exposent que l'OSBL *Association Sauvons Mena'sen*, constituée sous la dénomination de *Havre du Pin Solitaire*, n'était pas encore constitué au moment de la modification des lettres patentes et de la liquidation du Faubourg Mena'sen, ni au moment du dépôt de la demande.
14. Le paragraphe 17 de la déclaration assermentée confirme ainsi que la Demanderesse-OSBL *Association Sauvons Mena'sen* – soit le membre auquel les demanderesse demandent d'attribuer le statut de représentant des Membres du Groupe des Locataires – n'était pas susceptible de bénéficier de la clause relative à la dissolution des lettres patentes du Faubourg Mena'sen au moment de la modification de cette clause puisqu'elle n'existait pas juridiquement.
15. De plus, à la connaissance des défendeurs, *Association Sauvons Mena'sen* n'exerce aucune activité, à part agir comme demanderesse dans le présent recours.
16. Les paragraphes 19 à 23 de la déclaration assermentée confirment l'existence d'une action en responsabilité civile dans laquelle les demanderesse sont inscrits comme des OSBL qui prétendent partager un intérêt commun avec le Groupe des OSBL et démontre que le mandat d'ester en justice pour le compte d'autrui existe déjà pour le Groupe des OSBL.
17. Le paragraphe 25 de la déclaration assermentée confirme que, contrairement aux allégations des demanderesse, avant la vente des immeubles, le Faubourg Mena'sen comportait cinq membres – soit les défendeurs.



18. Bref, de façon générale, la déclaration assermentée de Serge Dubois permet de comprendre la période de l'obtention des subventions de la SCHL par certains des locataires du Faubourg Mena'sen, de connaître que Madame Proulx n'a jamais bénéficié des subventions, de connaître la date de la constitution du *Havre du Pin Solitaire*, de connaître l'existence d'une action en responsabilité civile où les demanderessees prétendent partager un intérêt commun avec le Groupe des OSBL et de connaître le nombre de membres du Faubourg Mena'sen lors des actes remis en cause par les demanderessees.
19. Cette preuve est nécessaire aux fins de l'analyse des critères 2, 3 et 4 de l'article 575 C.p.c.
20. La présente demande est bien fondée en faits et en droit.

**POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :**

**ACCUEILLIR** la présente demande pour autorisation de produire une preuve appropriée;

**AUTORISER** les défendeurs à produire la déclaration assermentée de Serge Dubois datée du 27 juillet 2023.

**LE TOUT** sans frais, sauf en cas de contestation.

Montréal, le 27 juillet 2023

**imk s.e.n.c.r.l.**

---

Me Doug Mitchell | Me Laurence Boudreau  
dmitchell@imk.ca | lboudreau@imk.ca  
IMK s.e.n.c.r.l.

3500, boulevard De Maisonneuve Ouest  
Bureau 1400

Montréal (Québec) H3Z 3C1

T : 514 935-2725 | 514 934-3690

F : 514 935-2999

AVOCATS DES DÉFENDEURS

Notre dossier : 6086-1

BI008

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS

N° 450-06-000002-224

Chambre des actions collectives  
C O U R S U P É R I E U R E

---

**MME JOHANNE PROULX**

Demanderesse-Locataire

**ASSOCIATION SAUVONS MENA'SEN**

Demanderesse-OSBL  
collectivement, les Demanderesses

C.

**M. MICHEL FORTIN**

-et-

**M. RENÉ ST-AMANT**

-et-

**M. JOCELYN MORISSETTE**

-et-

**M. PATRICK FORTIN**

-et-

**ME SERGE DUBOIS**

Individuellement, un Défendeur  
et collectivement, les Défendeurs

-et-

**M. YVES PEPIN, REGISTRAIRE DES EN-  
TREPRISES DU QUÉBEC (REQ)**

Registraire-Mis en cause

-et-

**9254-1556 QUÉBEC INC.**

Acheteur-Mis en cause

**AVIS DE PRÉSENTATION DE LA  
DEMANDE POUR AUTORISATION DE PRODUIRE  
UNE PREUVE APPROPRIÉE**

---

Destinataire : **Me Louis Fortier**  
**Louis Fortier & Associés inc.**  
1075 rue Rostand  
Bureau 1  
Sherbrooke QC J1J 4P3  
[louis@louisfortier.com](mailto:louis@louisfortier.com)

Avocats de la demanderesse

**1. PRÉSENTATION DE LA DEMANDE**

**PRENEZ AVIS** que la *Demande pour autorisation de produire une preuve appropriée* sera présentée à l'honorable Martin F. Sheehan juge de la Cour Supérieure (Chambre des actions collectives), du District de Saint-François par conférence téléphonique le **6 septembre 2023 à 9h30.**

**2. COMMENT JOINDRE L'APPEL DU RÔLE DE PRATIQUE VIRTUEL**

Les coordonnées pour vous joindre à l'appel du rôle virtuel de la salle de **Pratique Greffier spécial / registraire** sont les suivantes :

a) **par l'outil Teams** : en cliquant sur le lien correspondant à la salle **Pratique Greffier spécial / registraire** disponible [ici](#)<sup>1</sup>.

Vous devrez alors inscrire votre nom et cliquez sur « Rejoindre maintenant ». Afin de faciliter le déroulement et l'identification des participants, nous vous invitons à inscrire votre nom de la façon suivante :

Les avocats : Me Prénom, Nom (le nom de la partie représentée)

Les parties non représentées par avocat : Prénom, Nom (précisez : demandeur(esse), défendeur(esse) ou autre)

Pour les personnes qui assistent à une audience publique : se limiter à inscrire la mention « public »

b) **par téléphone** :

Canada (Numéro gratuit) (833) 450-1741

Canada, Québec (Numéro payant) : : 1 581-319-2194

---

<sup>1</sup> Les *Liens TEAMS pour rejoindre les salles du Palais de justice de Montréal en matière commerciale, civile et familiale* sont publiés sous la rubrique *Audiences virtuelles* disponible sur le site Internet de la Cour supérieure à l'adresse suivante : <https://coursuperieureduquebec.ca/roles-de-la-cour/audiences-virtuelles>.

ID de conférence : 422 985 919#

c) **par vidéoconférence** : [teams@teams.justice.gouv.qc.ca](mailto:teams@teams.justice.gouv.qc.ca)

ID de la conférence VTC : 1174644223

d) **en personne**, si et seulement si vous n'avez pas accès aux autres moyens précités.

### 3. DÉFAUT DE PARTICIPER À L'APPEL DU RÔLE DE PRATIQUE

**PRENEZ AVIS** qu'à défaut par vous de participer à l'appel du rôle, un jugement par défaut pourrait être rendu contre vous, sans autre avis ni délai.

### 4. OBLIGATIONS

#### 4.1 La collaboration

**PRENEZ AVIS** que vous avez l'obligation de coopérer avec l'autre partie, notamment en vous informant mutuellement, en tout temps, des faits et des éléments susceptibles de favoriser un débat loyal et en vous assurant de préserver les éléments de preuve pertinents (*Code de procédure civile*, art. 20).

#### 4.2 Mode de prévention et de règlement des différends

**PRENEZ AVIS** que vous devez, avant de vous adresser au Tribunal, considérer le recours aux modes privés de prévention et de règlement de votre différend qui sont la négociation entre les parties de même que la médiation ou l'arbitrage, pour lesquels les parties font appel à l'assistance d'un tiers (*Code de procédure civile*, art. 1 et 2).

**VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.**

Montréal, le 27 juillet 2023

**imk s.e.n.c.r.l.**

---

Me Doug Mitchell | Me Laurence Boudreau  
dmitchell@imk.ca | lboudreau@imk.ca  
IMK s.e.n.c.r.l.  
3500, boulevard De Maisonneuve Ouest  
Bureau 1400  
Montréal (Québec) H3Z 3C1  
T : 514 935-2725 | 514 934-3690  
F : 514 935-2999  
AVOCATS DES DÉFENDEURS  
Notre dossier : 6086-1  
BI008

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS

N° 450-06-000002-224

Chambre des actions collectives  
C O U R S U P É R I E U R E

---

**MME JOHANNE PROULX**

Demanderesse-Locataire

**ASSOCIATION SAUVONS MENA'SEN**

Demanderesse-OSBL  
collectivement, les Demanderesses

c.

**M. MICHEL FORTIN**

-et-

**M. RENÉ ST-AMANT**

-et-

**M. JOCELYN MORISSETTE**

-et-

**M. PATRICK FORTIN**

-et-

**ME SERGE DUBOIS**

Individuellement, un Défendeur  
et collectivement, les Défendeurs

-et-

**M. YVES PEPIN, REGISTRAIRE DES  
ENTREPRISES DU QUÉBEC (REQ)**

Registraire-Mis en cause

-et-

**9254-1556 QUÉBEC INC.**

Acheteur-Mis en cause

---

## DÉCLARATION SOUS SERMENT DE SERGE DUBOIS

---

Je, soussigné, Serge Dubois, avocat, exerçant sa profession au 455 rue King ouest, Sherbrooke, déclare sous serment ce qui suit :

1. Au cours des décennies entre 1980 à 2022, j'ai été membre du Faubourg Mena'sen.
2. Au cours des décennies entre 1990 à 2022, j'ai été administrateur du Faubourg Mena'sen.
3. À titre de membre et administrateur, j'avais une connaissance du programme des subventions de la SCHL ;
4. Le 20 décembre 1979, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« **SCHL** ») et la Cité des retraités de l'Estrie inc. (autre dénomination du Faubourg Mena'sen) ont conclu une entente d'aide aux corporations sans but lucratif (« **L'Entente** »), tel qu'il appert du document **R-1A**.
5. La forme de cette entente a été modifiée en 1987, tel qu'il appert du document **R-1B**.
6. L'objectif de l'Entente est que la SCHL puisse accorder une contribution dans le but de permettre au Faubourg Mena'sen de faire face aux coûts d'un ensemble de logements locatifs et d'en réduire les loyers pour certains locataires, qui bénéficieront ainsi d'une subvention à même un fonds constitué par les fonds confiés par la SCHL.
7. L'Entente venait à échéance le 1<sup>er</sup> septembre 2015, tel qu'il appert du document **R-1C**.
8. Le 7 février 2014, en prévision de l'échéance de l'Entente, la SCHL a communiqué avec le Faubourg Mena'sen, tel qu'il appert du document **R-1D**, pour indiquer que le Faubourg Mena'sen doit conserver les subventions excédentaires et les placer dans un *Fonds de subventions excédentaires* (« **Fonds de subventions** ») et ce Fonds de subventions doit être utilisé pour réduire le coût des logements au profit de certains ménages.

9. Les administrateurs du Faubourg Mena'sen ont ainsi placé les subventions excédentaires confiées par la SCHL dans son Fonds de subventions jusqu'à épuiser complètement les réserves du Fonds de subventions.
10. En février 2020, les administrateurs du Faubourg Mena'sen ont avisé les locataires qui recevaient des subventions de l'éventuel épuisement du Fonds de subvention (à titre d'exemple, voir **R-1E**).
11. L'épuisement du Fonds de subvention a eu lieu au début de mai 2021, tel qu'il appert du document **R-1F**.
12. Aux paragraphes 32 et 33 de la *Demande pour obtenir l'autorisation d'exercer une action collective et pour être désignées représentantes* (« **Demande pour autorisation** »), les demanderesses allèguent que les co-défendeurs et moi avons été fautifs en « n'avisant pas les locataires du Faubourg Mena'sen admissibles à un programme de subvention de la SCHL » lors de la vente des immeubles, modification de la dénomination et des lettres patentes, dissolution et liquidation du Faubourg Mena'sen.
13. Or, au moment de ces actes – qui ont tous été effectués en 2022, aucun locataire du Faubourg Mena'sen ne bénéficiait de subvention de la SCHL, puisque les subventions ont été épuisés en 2021.
14. D'ailleurs, il est important de préciser que la Demanderesse-Locataire Madame Proulx – qui occupe le quadrex 880 du Faubourg Mena'sen depuis novembre 2012 – n'a jamais bénéficié d'une subvention de la SCHL.
15. De plus, ni Madame Proulx, ni aucun des locataires n'étaient des membres de Mena'sen lors des événements reprochés.
16. De plus, au paragraphe 33 de la *Demande pour autorisation*, les demanderesses allèguent que « [a]vant de poser les gestes susmentionnés, les Défendeurs n'ont avisé ni la Demanderesse-Locataire ni la Demanderesse-OSBL ».
17. Or, à l'époque des gestes mentionnés, la Demanderesse-OSBL, *Association Sauvons Mena'sen* (constituée sous la dénomination de Havre du Pin Solitaire) n'était pas encore constituée, tel qu'il appert du document **R-1G**.
18. Il est aussi fallacieux d'indiquer que la Demanderesse-OSBL aurait pu bénéficier de la clause des lettres patentes relative à la dissolution du Faubourg Mena'sen au moment des gestes mentionnés, puisque celle-ci n'était pas encore constituée au moment de ces gestes.

19. De plus, le 20 octobre 2022, la demanderesse *Habitations l'Équerre inc.* a intenté une action en responsabilité civile contre les co-défendeurs et moi, tel qu'il appert du document **R-1H** et de la dernière version de la demande introductive d'instance modifiée qui se retrouve au document **R-1I**.
20. Dans cette action, la demanderesse *Habitations l'Équerre inc.* agit en son nom propre et à titre de mandataire – selon l'article 91 C.p.c. – pour d'autres organismes sans but lucratif (« **OSBL** ») exerçant des objets que l'Équerre prétend analogues et similaires à celle du Faubourg Mena'sen.
21. Les demanderesse dans cette action en responsabilité civile prétendent exercer des activités similaires et prétendent avoir les mêmes intérêts que les membres du *Groupe des OSBL* de la Demande pour autorisation et allèguent un préjudice qui découle des mêmes faits et gestes que ceux allégués dans la Demande pour autorisation.
22. Il nous semble disproportionné qu'une Demande pour autorisation porte sur le *Groupe des OSBL*, alors qu'une action en responsabilité civile dans laquelle les demanderesse prétendent être des OSBL qui partagent un intérêt commun avec le *Groupe des OSBL*, et alors que le mandat pour une représentation de ces intérêts communs est non seulement possible, mais existe déjà.
23. De plus, au paragraphe 38.1 de la requête introductive d'instance, l'Équerre allègue qu'elle agit au nom de 4 des 5 plus importants OSBL dans le district de St. François qui prétendent exercer des activités similaires à Mena'sen, alors que le 3<sup>ième</sup> a déclaré ne pas vouloir participer au recours.
24. Finalement, au paragraphe 12 de la Demande pour autorisation, les demanderesse indiquent que « [a]vant la vente de la totalité de ses immeubles à des intérêts privés, le Faubourg Mena'sen ne comptait plus qu'un seul membre » (par. 12 de sa demande).
25. Or, le Faubourg Mena'sen comprenait cinq membres avant la vente de l'immeuble en date du 25 février 2022, et ces cinq membres sont les cinq défendeurs du dossier.
26. Tous les faits allégués dans la présente déclaration sous serment sont vrais.

**ET J'AI SIGNÉ :**



  
Serge Dubois

Solennellement déclaré devant moi à  
Sherbrooke, ce 27 jour de juillet 2023



Cyndie Ducharme Beaudette  
Commissaire à l'assermentation pour le  
Québec, # 221536

# PIÈCE R-1A

(Article 56.1 (L.N.H.)  
Aide aux bénéficiaires  
d'aide admissible  
(Sauf les associations  
coopérative sans but  
lucratif)

## C O N V E N T I O N

Cette convention datée du 20e jour de décembre 1979.

ENTRE:

LA SOCIÉTÉ CANADIENNE  
D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT  
(ci-après appelée La Société) S.C.S. 112,000

D'UNE PART

Durée: 35 ans  
20 déc. 1979 20 déc. 2,014

- et -

PROJET CITE DES RETRAITES DE L'ESTRIE INC.

(Ci-après appelé le bénéficiaire)

D'AUTRE PART

ATTENDU qu'en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'Habitation, ci-après désignée comme la Loi, la Société peut accorder une subvention dans le but d'habiliter le bénéficiaire d'une aide admissible, comme décrit à l'alinéa 56.1(2) de cette Loi, à faire face aux coûts des projets d'habitations et d'en réduire les loyers et;

ATTENDU que le bénéficiaire a signé avec la Société une convention en vertu de cette Loi et;

ATTENDU que le bénéficiaire est admissible à recevoir une subvention aux termes de l'article 56.1 de cette Loi et;

ATTENDU que le bénéficiaire a réalisé l'achat, l'amélioration, la construction ou la modification d'un projet d'habitations répondant à la définition de l'article 2 de cette Loi, destiné aux familles et aux individus à revenus faibles ou moyens comprenant 31 logements/lits, ci-après désigné comme le "projet" situé à Sherbrooke dans la province de Québec et décrit comme suit:

LOT NO. 899-161-155

Adresse civique: 890-900, Boul. St-François Nord

À CES CAUSES, LE PRÉSENT ACTE FAIT FOI qu'en considération que la Société accorde une subvention pour permettre de faire face aux coûts du projet d'habitations et de réduire les loyers dudit projet conformément aux dispositions de l'article 56.1 de la Loi, le bénéficiaire s'engage envers la Société et convient avec elle de ce qui suit:

1. DÉFINITIONS: Aux fins de la présente convention les définitions suivantes s'appliqueront:

- (1) "Échelle des loyers par rapport aux revenus" - désigne des loyers qui seront appliqués en fonction du revenu du locataire, indiqué à l'annexe "A" de cette convention ou par tel tableau des loyers amendé ou révisé périodiquement suivant les recommandations de la Société.

- (2) "Revenu" - désigne le revenu familial brut ou le revenu d'un particulier comme défini à l'annexe "A" ci-jointe ou suivant telle définition révisée qui pourra être établie périodiquement suivant les instructions de la Société.
- (3) "Loyer économique du projet pour la composante "logement" - désigne le loyer du projet permettant à celui-ci de n'enregistrer ni profit ni perte, tel qu'approuvé par la Société, et permettant d'amortir intégralement les coûts de la composante "logement" et les frais d'exploitation du projet, y compris les réserves prévues, avant l'aide accordée pour l'exploitation, mais à l'exclusion des coûts d'exploitation ayant trait aux soins et services fournis et ceux concernant la nourriture. Lesdites réserves ne comprennent pas le fonds de surplus des subventions.
- (4) "Les prix les plus bas du marché" - désigne la limite inférieure des loyers appliqués sur le marché privé pour des logements semblables, dans la même zone, comme déterminés périodiquement par la Société.
- (5) "Loyer subventionné" - désigne le loyer payé suivant l'échelle des loyers par rapport aux revenus ou le loyer de marché payé quand l'un ou l'autre est inférieur au loyer économique.
- (6) "Aide fédérale maximale" - désigne la subvention destinée à la réduction des coûts du projet et des loyers et qui est équivalente à la différence entre:
  - (a) le montant déterminé par la Société et requis pour amortir les coûts de la construction, de l'acquisition, des réparations, de la remise en état, de la transformation ou de l'amélioration d'un logement à un taux d'intérêt approuvé par la Société, sur une période de trente-cinq ans ou sur la durée de vie du projet, et dans tous les cas sur la plus courte de ces deux périodes, et
  - (b) le montant requis pour amortir le coût du projet si le taux d'intérêt appliqué sur ces coûts était de 2% par an, calculé deux fois par an et pas à l'avance.
- (7) "Personne âgée" - désigne une personne:
  - (a) qui est âgée de soixante (60) ans au moins ou
  - (b) qui a été contrainte de prendre sa retraite et qui est âgée de cinquante (50) ans au moins.
- (8) "Famille" - désigne au moins deux personnes unies par le sang ou le mariage (y compris les époux "unis de fait") ou dont l'un dépend de l'autre de façon permanente et comprenant les personnes à charge.
- (9) "Logement équipé de tous les services" - désigne, aux fins de l'échelle des loyers en fonction du revenu un logement pour lequel le chauffage, l'eau froide, l'eau chaude, la cuisinière et le réfrigérateur sont fournis. L'électricité à usage domestique est exclue sauf pour ce qui concerne le chauffe-eau. Des ajustements doivent être apportés à cette échelle toutes les fois que tous les services ne sont fournis ou que certains services additionnels sont offerts.

- (10) "Logement" - désigne un logement où une famille peut vivre, dormir, préparer des repas et avoir des facilités sanitaires qu'elles soient partagées ou non et des espaces récréatifs approuvés par la Société qui peuvent être partagés avec d'autres occupants du projet d'habitations et le terrain ou la portion de celui-ci sur lequel les facilités résidentielles sont édifiées.
- (11) "Composantes autres que de logement" - désigne l'espace à des fins commerciales ou communautaires, les services personnels et les installations de soins et les autres espaces et installations qui ne sont pas compris expressément dans la définition du logement.
- (12) "Rapport annuel sur les données du projet" - désignera la formule reproduire à l'annexe "E" ou une telle formule révisée ou amendée périodiquement suivant les instructions de la Société.

## 2. LOYER

- (1) Le principe de la combinaison des revenus doit être appliqué quand on loue des logements du projet. La combinaison des revenus dans le cadre d'un projet permettra aux locataires dont les revenus se situent au palier inférieur de l'échelle des revenus de bénéficiaire de subvention dépassant la moyenne du projet, tandis que ceux dont les revenus sont médians recevront la subvention moyenne et que ceux qui se trouvent aux paliers supérieurs ne recevront que des montants moindres que la subvention moyenne, s'ils en reçoivent. Dans l'application de ce principe, la priorité sera accordée aux familles et particuliers à revenu faible ou moyen.
- (2) Les logements du projet seront loués à des taux de loyer proportionnés aux revenus des locataires et ne pourront être inférieurs aux montants figurant à l'annexe "A" et ne pourront dépasser le loyer maximal. Quand le logement n'est pas équipé de tous les services, le loyer sera réduit d'un montant approuvé par la Société et qui représentera le coût des services non fournis comme prévu à la clause 1(9) ci-dessus. Quand des services additionnels sont fournis, le loyer sera augmenté d'un montant approuvé par la Société.
- (3) Le loyer maximal sera le loyer le plus bas pratiqué sur le marché pour les logements similaires dans la zone et sera déterminé annuellement par la Société.
- (4) Le loyer économique sera établi chaque année par la Société.
- (5) Le bénéficiaire recevra des documents établissant les revenus des locataires payant des loyers calculés en fonction du revenu au moment de l'occupation initiale et chaque année qui s'en suivra et il ajustera le montant du loyer payé par le locataire en fonction des changements du revenu. Chaque contrat de location établira cette exigence. Le rapport du vérificateur doit certifier qu'une échelle de loyer en fonction du revenu a été appliquée, que l'on a effectué des prévisions et des confirmations de revenus et que les ajustements appropriés de loyers ont été faits.

2. LOYER - SUITE -

- (6) Les loyers payés par les locataires ne pourront être modifiés plus d'une fois par an. Cependant, suivant la disponibilité de l'aide, le bénéficiaire peut réduire le loyer d'un locataire qui fournit des preuves satisfaisantes que son revenu a diminué depuis la date de la dernière révision annuelle. Le loyer devra être ramené à son niveau antérieur quand le revenu du locataire retourne à son niveau initial. Les règles qui seront appliquées seront établies par le bénéficiaire avec la participation de la Société.
- (7) Les locataires qui reçoivent des allocations d'assistance sociale paieront la composante "logement" du versement d'assistance sociale ou le montant requis en vertu de l'application du montant total d'assistance sociale à l'échelle des loyers en fonction des revenus qui figurent à l'annexe "A", et en tous cas le plus fort de ces deux montants.
- (8) Le bénéficiaire répartira les logements individuels du projet de manière à s'assurer qu'il y aura une combinaison des revenus dans ce projet en vue de garantir sa viabilité et d'atteindre les objectifs du programme.

3. LOCATION DE LOGEMENTS

- (1) Toutes les demandes de bail et tous les baux signés par les occupants éventuels seront rédigés dans une forme acceptable par la Société et comprendront une clause interdisant la sous-location ou la cession de loyer et ils seront signés par au moins un des époux d'une famille ou par tous les occupants (à l'exception des personnes à charge) si ceux-ci ne constituent pas une famille.
- (2) Chaque bail pour un logement signé par le bénéficiaire portera sur une période qui ne pourra excéder douze mois et aucun locataire ne sera soumis à une augmentation du loyer plus d'une fois par période de douze mois; ce contrat de bail prévoira aussi que le logement sera occupé seulement par les personnes ou la famille dont le nom figure dans le bail.
- (3) Chaque bail signé par un locataire payant moins que le loyer du marché contiendra une clause prévoyant la vérification annuelle du revenu et du loyer devant être appliqué conformément à l'échelle des loyers en fonction du revenu jusqu'à concurrence du loyer maximum. La méthode de vérification du revenu sera déterminée périodiquement par la Société.

4. SUBVENTION POUR LA RÉDUCTION DES COÛTS  
ET DES LOYERS

- (1) L'aide fédérale maximale sera basée sur 100% des coûts en capital approuvés de la composante "logement" seulement du projet et sera équivalente à la différence entre:

4. SUBVENTION POUR LA RÉDUCTION DES COÛTS  
ET DES LOYERS - SUITE -

- (a) le montant déterminé par la Société comme nécessaire pour amortir les coûts de construction; d'acquisition, de réparation, de remise en état, de transformation ou d'amélioration du projet d'habitation à un taux d'intérêt approuvé par la Société sur une période de trente-cinq ans ou sur la durée de vie du projet, et dans tous les cas sur la plus brève de ces deux périodes, et
- (b) le montant requis pour amortir le coût du projet si le taux d'intérêt appliqué sur de tels coûts était de 2% par an calculé tous les six mois et non à l'avance. L'aide fédérale maximale est présentement estimée à \$ 87,648.00 et est calculée conformément à l'annexe "B" ci-jointe.

Ce montant peut être ajusté à la réception de l'état vérifié des coûts finals en capital.

- (2) Le montant de l'aide fédérale maximale sera calculé sur la base de la période réelle d'amortissement du prêt jusqu'à un maximum de trente-cinq ans. Si aucun prêt n'a été accordé, l'aide sera calculée sur la base d'une période de trente-cinq ans, ou sur la durée de vie du projet, si cette dernière période est la plus brève des deux.
- (3) L'aide fédérale réelle sera la subvention-fédérale maximale ou la différence entre le loyer économique du projet et le revenu brut du projet, et dans tous les cas ne pourra dépasser le plus bas de ces deux montants.
- (4) L'aide fédérale sera versée par chèque directement au bénéficiaire de telle manière que ces paiements coïncident avec les dates de remboursement du prêt hypothécaire. L'aide sera calculée à partir de la date d'ajustement de l'intérêt du prêt et la date du premier paiement coïncidera avec celle du premier paiement dû sur le prêt. S'il n'y a pas de prêt, l'aide sera calculée à compter de la date qui sera fixée par la Société, et elle sera versée mensuellement. L'aide sera versée automatiquement tout au cours de la seconde année et des années subséquentes, pourvu que le rapport annuel des données du projet et les états financiers vérifiés pour l'année financière écoulée et le budget annuel d'exploitation pour l'année en cours aient été reçus dans les trois (3) mois suivant la fin de l'année financière. Si l'on ne reçoit pas le rapport annuel des données du projet dûment vérifié, les états financiers et le budget d'exploitation, dans les trois mois suivant la fin de l'année financière, la Société peut suspendre le versement de l'aide à compter du quatrième mois, jusqu'à la date de réception des rapports.
- (5) Si l'aide fédérale versée au cours d'une année financière quelconque excède le montant de l'aide réelle requise, telle qu'elle a été fixée par la Société à la réception du rapport annuel des données du projet et des états financiers du bénéficiaire, l'excédent versé sera remboursé au moment où le rapport annuel des données du projet est présenté à la Société par le bénéficiaire, en vertu des alinéas (6) et (7) de cette clause. Si le remboursement ne se fait pas à ce moment, la Société se réserve le droit de suspendre l'aide future ou de réduire les futurs versements jusqu'au remboursement de l'excédent versé.

4. SUBVENTION POUR LA RÉDUCTION DES COÛTS  
ET DES LOYERS - SUITE -

- (6) Quand le bénéficiaire ne reçoit pas d'aide au logement, en dehors de l'aide fédérale ou de l'aide sous la forme de subvention directe en capital et quand le niveau maximal de l'aide fédérale n'est pas requis pour faire face aux autres dépenses approuvées sur un projet individuel appartenant au bénéficiaire, celui-ci peut établir un compte de surplus de subvention jusqu'à concurrence d'un montant de \$500 par logement/lit compris dans le projet. Le surplus de subvention doit constituer un fonds accumulé à partir de sommes déposées dans un compte bancaire spécial dont l'objectif est bien précisé ou affectées à l'achat d'obligations du gouvernement ou d'autres titres acceptables par la Société. Le fonds de surplus de subvention ne sera utilisé que pour faire face aux exigences futures relatives aux subventions qui dépassent l'aide fédérale maximale. Les intérêts acquis sur un tel fonds seront accumulés et viendront en augmenter le montant.
- (7) Quand le bénéficiaire a établi un fonds de surplus de subvention d'un montant de \$500 par logement/lit, pour chaque logement/lit compris dans le projet, et quand le bénéficiaire ne reçoit pas d'aide au logement ou d'aide sous la forme de subvention directe de capital, et quand le niveau maximal de l'aide fédérale n'est pas requis pour un projet individuel financé dans le cadre de ce programme, un montant représentant jusqu'à 10% de l'aide non requise peut être transféré à d'autres projets appartenant au même bénéficiaire qui eux ont besoin d'une aide additionnelle dans la même municipalité ou zone et qui sont financés en vertu de ce programme.
- (8) Le bénéficiaire est requis de soumettre un état vérifié des coûts finals en capital dans les six mois de la date d'ajustement de l'intérêt sur le prêt. Tout ajustement nécessaire au niveau de l'aide fédérale sera fait sur réception de cet état vérifié.
- (9) Le niveau de l'aide fédérale augmentera ou diminuera selon les changements dans le taux d'intérêt résultant du refinancement du prêt hypothécaire.
- (10) Le niveau de l'aide fédérale ne sera pas réduit en raison des subventions en capital reçues d'une autre source par le bénéficiaire.

5. AUTRE AIDE AU LOGEMENT

- (1) Le bénéficiaire est encouragé à rechercher d'autres formes d'aide au logement en dehors et en plus de l'aide fédérale, de manière à pouvoir loger des locataires à faibles revenus. La Société devra être informée sans délai par le bénéficiaire de tout accord pouvant survenir au sujet d'une telle aide.
- (2) Le fait de recevoir d'autre forme d'aide au logement n'affectera pas le niveau de l'aide fédérale mais cette aide additionnelle sera utilisée pour loger des locataires à plus faibles revenus.



## 6. VENTE

- (1). Le projet ou toute partie de celui-ci ne pourra pas être vendu ou faire objet d'une forme quelconque de cession durant la période couverte par la présente convention, sauf avec le consentement préalable et par écrit de la Société et à des termes et conditions qui auront été approuvés par elle. La vente de logements individuels dans le cadre du projet aux occupants peut être approuvée:
  - (a) Si la nature et les caractéristiques juridiques du projet et les arrangements souscrits en vue du prêt hypothécaire le permettent et si la viabilité du projet n'en sera pas affectée, le bénéficiaire peut vendre des logements individuels aux occupants sous réserve des dispositions des alinéas (b), (c) (d) ci-dessous.
  - (b) Pour les cinq premières années, le locataire occupant initial peut acheter le logement à sa valeur comptable. Toute appréciation de la valeur du logement au moment de l'achat sera acquise par l'acheteur sur une base proportionnelle sur une période de cinq ans. Toute valeur non gagnée sera restituée au bénéficiaire admissible de l'aide. Après cinq ans, l'occupant initial doit acheter le logement à sa valeur de marché au moment de l'achat.
  - (c) Un locataire-occupant ultérieur peut acheter le logement à sa valeur du marché au moment où il occupe le logement, si l'achat se fait dans les cinq ans à compter de la date d'occupation initiale du logement. Toute valeur non acquise sera retournée au bénéficiaire admissible de l'aide.
  - (d) Lors de la vente de logements individuels, le financement existant ne pourra être assumé et l'hypothèque ou la portion proportionnelle de l'hypothèque globale due pour le logement en question sera remboursée.
  - (e) L'approbation préalable et par écrit de la Société des termes et conditions de la vente devra être obtenue.
  - (f) Le projet sur la vente de logements individuels sera utilisé conformément à ce qui aura été décidé conjointement avec la Société notamment en ce qui concerne l'utilisation du produit de la vente pour la réduction du solde dû de l'hypothèque ou pour l'acquisition de nouveaux logements.
  - (g) Lors de la vente d'un logement, l'aide fédérale maximale sera réduite d'un montant proportionné au coût en capital approuvé imputable au logement vendu.

## 7. INSTALLATIONS DE SOINS/LOGEMENT À FINS SPÉCIALES

- (1) L'aide fédérale sera limitée à la composante "logement" des projets qui disposent d'installations pour les soins ou des habitations à fins spéciales.
- (2) Le bénéficiaire prouvera de manière acceptable par la Société que les subventions ou les allocations journalières provinciales ou autres seront disponibles pour le financement des coûts d'exploitation des composantes autres que de logement et qu'avec l'aide fédérale, le projet pourra fonctionner dans son ensemble sans profit ni perte.

7. INSTALLATIONS DE SOINS/LOGEMENT À FINS SPÉCIALES  
- SUITE -

- (3) Les résidants sans revenu direct ou disponible se verront fixer un loyer sur la base de la composante "logement" de l'assistance provinciale ou, si une composante "logement" séparée n'est pas disponible, un loyer sera évalué en appliquant le total des paiements d'assistance sociale à l'échelle des loyers en fonction du revenu figurant à l'annexe "A" ci-jointe.

8. ADMINISTRATION DU PROJET

- (1) Le bénéficiaire exploitera le projet dans le cadre des dispositions du budget d'exploitation - Annexe "C" - de cette convention qui peut être amendée de temps en temps conformément à la clause 10.
- (2) Le bénéficiaire assurera une gestion efficace du projet, comme indiqué à l'annexe "D" - "Gestion de l'ensemble d'habitation" - de cette convention; il maintiendra le projet dans un état satisfaisant de réparation et permettra aux représentants de la Société d'inspecter le projet à tout moment raisonnable, et le bénéficiaire convient que, sauf approbation de la Société, il ne signera aucun contrat relatif à la gestion de tout ou partie du projet avec une personne ou une organisation autre qu'un de ses employés.

9. INSTALLATIONS NON-RÉSIDENTIELLES ET COMMERCIALES

L'aide fédérale est limitée à la composante "logement" du projet uniquement, nonobstant le fait que le financement peut avoir inclus les autres composantes, telles que celles touchant le commerce et les espaces non-résidentiels. Quand de telles composantes sont incluses, le bénéficiaire est requis de louer l'espace aux prix du marché qui seront déterminés par la Société ou au loyer économique s'il ne semble raisonnable de déterminer un loyer économique du marché. Les espaces résidentiels recevant l'aide fédérale ne doivent supporter aucun déficit. Tout surplus de revenu doit être utilisé pour réduire les coûts d'exploitation de la composante "logement". Les états financiers doivent inclure un relevé des recettes et dépenses pour le logement et un relevé séparé pour l'espace commercial et/ou non-résidentiel.

10. REVUE ANNUELLE

- (1) Trois mois suivant la fin de l'année financière du bénéficiaire, celui-ci soumettra à la Société un rapport de données du projet (Annexe "E" ci-jointe) pour chaque projet individuel avec à l'appui les états financiers vérifiés et un projet de budget qui doit être approuvé par la Société pour l'année financière en cours. Le cas échéant, les états financiers vérifiés doivent contenir des états distincts de recettes et dépenses pour la composante "logement" et les autres composantes de chaque projet.
- (2) La Société étudiera et ajustera, si nécessaire, les loyers économiques chaque année en fonction des données fournies selon les dispositions figurant sous (1), ci-dessus.

## 11. INTERDICTION DES CHARGES GREVANT LES PROPRIÉTÉS ET LES PRÊTS

- (1) Aussi longtemps que cette convention sera en vigueur, tout ou partie du projet, ne pourra pas être hypothéqué, grevé ou engagé en quelque manière que ce soit, sans le consentement écrit préalable de la Société.
- (2) Le bénéficiaire ne pourra pas prêter ou donner les fonds du projet ou garantir le remboursement d'une obligation quelconque par une tierce partie sans le consentement écrit préalable de la Société.

## 12. CHANGEMENTS DES ARTICLES DE L'INCORPORATION

- (1) Le bénéficiaire ne pourra pas changer ou modifier les articles de l'acte d'incorporation déjà étudiés et acceptés par la Société, sans le consentement écrit préalable de celle-ci.

## 13. LIVRES, COMPTES ET VÉRIFICATIONS

- (1) Le bénéficiaire tiendra des livres, des registres et des comptes d'une manière qui satisfait la Société et permettra en tout temps à des représentants de celle-ci d'avoir accès au projet et d'en consulter les livres, registres et comptes.
- (2) Le bénéficiaire fournira à des fins statistiques tous les renseignements que pourra requérir la Société.
- (3) Le bénéficiaire est requis de soumettre des états financiers vérifiés dans les trois mois suivant la fin de chaque année financière.
- (4) Le choix des vérificateurs, en dehors de ceux qui sont officiellement agréés, doit être approuvé par la Société.
- (5) Les devoirs du vérificateur du bénéficiaire comprendront:
  - (a) La vérification de l'état des recettes et des dépenses et, si cela est approprié, des états distincts de recettes et dépenses, pour les composantes "logement" et pour les autres composantes du projet.
  - (b) Une vérification du bilan.
  - (c) Une déclaration indiquant si oui ou non on a effectué la vérification des revenus des occupants et le calcul des loyers, comme le prévoit l'article 2(5). Cette évaluation doit être réalisée par le vérificateur, en se servant d'échantillons.
  - (d) Vérification du rapport annuel des données du projet.
  - (e) Le rapport du vérificateur.
  - (f) Une déclaration à l'effet que le fonds de réserve pour remplacement et le fonds de surplus de subvention ont été approvisionnés et tenus de manière appropriée, et que tous les intérêts acquis par ces comptes ont été enregistrés.

## 14. REMBOURSEMENT DU PRÊT

Pendant toute la durée du prêt, le bénéficiaire fera promptement et à date fixe au prêteur les versements requis pour le paiement des intérêts et l'amortissement du prêt. Si le bénéficiaire n'effectue pas lesdits paiements aux dates prescrites, il en résultera une violation de cette convention.

#### 15. FONDS DE RÉSERVE POUR REMPLACEMENT

Le montant des revenus devant être utilisés ou mis de côté pour constituer la réserve pour remplacement sera déterminé par la Société et le fonds sera alimenté chaque année. L'utilisation du fonds ainsi créé sera sujette suivant le cas à l'approbation ou aux instructions de la Société. La réserve sera constituée par un fonds de sommes déposées à un compte bancaire spécial dont les fins sont clairement identifiées et/ou investies en obligations du gouvernement ou tous autres titres acceptables par la Société. (TABLEAU 3).

#### 16. DISCRIMINATION

- (1) Le bénéficiaire convient que dans la location des ses logements il ne fera aucune discrimination contre un demandeur en raison de sa race, de son origine nationale ou ethnique, de sa couleur, de sa religion, de son âge, de son sexe, de son statut matrimonial, d'une condamnation qui a fait l'objet d'une amnistie ou le fait que la famille compte des enfants, et toutes les conditions et restrictions à l'occupation établies par le bénéficiaire doivent obtenir l'approbation écrite préalable de la Société.
- (2) L'interdiction de toute discrimination en raison de l'âge figurant ci-dessus ne s'appliquera pas aux logements prévus pour les personnes âgées, comme prévu dans cette convention.

#### 17. RETENTION DES DOCUMENTS

Tous les documents, pièces justificatives, registres et comptes qui concernent le projet resteront en la possession du bénéficiaire pour une durée minimale de sept (7) ans.

#### 18. TERMES DE LA CONVENTION

Cette convention considérée comme une condition pour l'octroi d'une subvention qui a été demandée, produira ses pleins effets à compter de la date de l'engagement de subvention et restera en vigueur aussi longtemps que le bénéficiaire ne viole pas cette convention, jusqu'à l'expiration d'une période maximale de trente-cinq (35) ans.

35ans 20 Dec 1979 - 2014

#### 19. VIOLATION

Au cas où le bénéficiaire ne respecte pas le caractère du projet destiné à des logements à faibles loyers ou viole d'une quelconque façon la présente convention, la Société aura le droit de discontinuer toute aide fédérale et d'exiger le paiement à la Société de toutes les valeurs se trouvant au fonds de surplus de subvention.

20. AIDE À LA REMISE EN ÉTAT DE LOGEMENTS RÉSIDENTIELS

Si le bénéficiaire a reçu une aide PAREL en vertu de l'article 34.1 de la L.N.H., et s'il viole cette convention, la Société aura le droit de déclarer due et exigible la portion non gagnée de ce prêt-subvention ainsi que le montant des intérêts qui ont couru de la date de cette violation à la date de remboursement.

21. PAIEMENTS D'AVANCE-PRÊTS

Le bénéficiaire convient de notifier à la Société tout changement dans les paiements applicables à tout (tous) prêt(s) immédiatement et de lui faire part de tout paiement d'avance de tout ou partie de tel(s) prêt(s).

22. REFINANCEMENT DE L'HYPOTHÈQUE

Le bénéficiaire convient de porter à la connaissance de la Société toute modification des termes et conditions de l'hypothèque résultant du refinancement de celle-ci.

23. LÉGISLATION SUR LES PROPRIÉTAIRES ET LES LOCATAIRES

Les dispositions de la législation en vigueur relative aux propriétaires et aux locataires s'appliqueront aux opérations locatives de ce projet.

EN FOI DE QUOI, ledit bénéficiaire, agissant par ses agents compétents dûment autorisés à cette fin a signé la présente et l'a revêtue du sceau corporatif le jour et l'année figurant ci-dessus.

\_\_\_\_\_  
(Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement)

*Robert Roy*  
\_\_\_\_\_  
*2 E. Beaudin*

(Le bénéficiaire)

L'annexe "F" fait partie intégrante de ladite Convention.

*Robert Roy*  
\_\_\_\_\_  
PROJET CITE DES RETRAITES DE L'ESTRIE  
*2 E. Beaudin*

# PIÈCE R-1B

ENTENTE AUX TERMES DE L'ARTICLE 56.1  
FUSION DE CONVENTIONS  
AIDE AUX CORPORATIONS SANS BUT LUCRATIF

CETTE ENTENTE en date du 1<sup>er</sup> jour du mois de janvier 19 87

ENTRE:

LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT  
(ci-après nommée "la Société")

D'UNE PART

et

Cité des Retraités de l'Estrie Inc

(ci-après nommée "la Bénéficiaire")

D'AUTRE PART

ATTENDU QUE la Bénéficiaire possédera et exploitera un ensemble d'habitations (neuf/existant) de 168 logements/  
-bits à l'intention de familles et de particuliers à revenu faible ou modeste, situé sur les terrains décrits à l'annexe "A" dans  
la municipalité de Sherbrooke (Québec)

ATTENDU QUE la Bénéficiaire a pris ou prendra les dispositions suivantes pour le financement en capital du project:

Source	\$ Montant
Caisse Populaire de Sherbrooke Est et Assurance-Vie Desjardins	\$4,348,310.00

ATTENDU QUE, en vertu de l'article 56.1 de la Loi nationale sur l'habitation, ci-après désignée comme "la Loi", la Société  
peut accorder une contribution dans le but de permettre à un bénéficiaire admissible, tel que décrit dans le paragraphe 15.1(2)  
de la Loi, de faire face aux coûts d'un ensemble de logement locatif et d'en réduire les loyers;

ATTENDU QUE la Bénéficiaire est un bénéficiaire admissible à recevoir une contribution aux termes de l'article 56.1 de  
la Loi;

ET ATTENDU QUE les coûts en capital approuvés de la composante logement du projet qui peuvent faire l'objet d'une aide  
de la part du gouvernement fédéral s'élèvent à \$ 4,348,310.00

LA SOCIÉTÉ consent par la présente à accorder une aide à la Bénéficiaire aux termes de l'article 56.1 sous réserve des conditions  
suivantes, et la Bénéficiaire consent à accepter ladite aide et à se conformer aux conditions définies ci-après.

## 1. FINITIONS

Aux fins de la présente entente les définitions suivantes s'appliqueront:

- (1) "Composantes autres que de logement" signifie des espaces servant à des fins commerciales ou communautaires mais non résidentielles, à des services personnels et à des installations de soins et tous les autres espaces et installations qui ne sont pas compris expressément dans la définition "Composantes logement".
- (2) "Composantes logement" signifie les éléments d'une construction résidentielle qui permettent de vivre, dormir, manger, préparer les aliments et comportant des facilités sanitaires, partagées ou non, des aires d'agrément approuvées par la Société qui peuvent être partagées avec d'autres occupants de l'ensemble d'habitation, et le terrain ou la partie du terrain où l'immeuble résidentiel est situé.
- (3) "Échelle des loyers proportionnés au revenu" signifie l'échelle des loyers qui doivent être exigés en fonction du revenu des locataires telle qu'établie à l'Annexe "B", ou toute échelle révisée ou modifiée des loyers qui pourra être établie de temps en temps par la Société.
- (4) "Famille" signifie au moins deux personnes apparentées par le sang ou par le mariage (y compris les époux de droit commun) ou, si elles n'ont pas de lien de parenté, dont l'une dépend de l'autre de façon permanente, et comprend les personnes à charge.
- (5) "Logement loué équipé de tous les services" aux fins de l'échelle des loyers proportionnés au revenu, signifie un logement pour lequel le chauffage, l'eau, l'eau chaude, la cuisinière et le réfrigérateur sont fournis, mais non pas l'électricité, sauf en ce qui concerne l'eau chaude. Il faut faire des redressements à l'échelle des loyers lorsque certains des services énoncés ne sont pas fournis ou si des services supplémentaires sont fournis.
- (6) "Loyer économique" signifie le loyer établi quant à un logement comme égal aux coûts de ce logement, approuvé annuellement par la Société, soit une quote-part de la somme des montants requis pour l'amortissement des coûts en capital de la composante logement et des frais d'exploitation de l'ensemble résidentiel, y compris les réserves prévues, et sans tenir compte de toute aide reçue pour l'exploitation, mais excluant les frais d'exploitation reliés aux soins et aux services personnels fournis et les frais de pension, sauf que ces réserves ne comprennent pas le fonds de surplus de subventions dont il est question au paragraphe 4(7).
- (7) "Loyer le plus bas du marché" signifie le loyer le plus bas exigé sur le marché privé pour des logements semblables, dans la zone en général, et déterminé annuellement par la Société.
- (8) "Personne âgée" signifie une personne
  - a) qui est âgée de soixante (60) ans au moins, ou
  - b) qui a été involontairement retirée de la population active et qui est âgée de cinquante (50) ans ou plus.
- (9) "Prêt" signifie le financement en capital obtenu par le bénéficiaire pour le projet.
- (10) "Rapport annuel sur l'ensemble d'habitation" signifie la formule SCHL 2254 ou toute formule révisée ou modifiée à l'occasion, suivant les instructions de la Société.
- (11) "Revenu direct ou transférable" signifie le revenu sous toute forme et de toute provenance, payé directement à l'occupant d'un logement pour son usage personnel, peu importe le lieu de résidence de l'occupant.
- (12) "Revenu" signifie le revenu familial brut ou le revenu d'un particulier tel que défini dans l'Annexe "B" ci-jointe, ou en toute autre définition révisée qui pourra être établie de temps en temps par la Société.
- (13) "Valeur comptable à la date d'achat" signifie le solde en principal des prêts dans le sens de l'expression "valeur comptable initiale", plus l'intérêt couru et les autres frais imputés au compte d'un prêt et toute remise non acquise de prêts aux termes des dispositions de la Loi sur l'aide à la remise en état des logements (PAREL), mais excluant la mise de fonds de l'emprunteur sous toute forme.
- (14) "Valeur comptable initiale" signifie le montant initial des prêts nécessaires pour financer l'acquisition des terrains et la construction du projet, y compris la partie remboursable et la partie susceptible d'être remise des prêts consentis dans le cadre du programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) aux termes de la Loi, les autres prêts accordés par des prêteurs agréés ou la Société aux termes de la Loi, les prêts conventionnels, les prêts personnels et les prêts pour l'amélioration de maisons, mais excluant la mise de fonds de l'emprunteur sous toutes ses formes.



“Valeur du marché” signifie la valeur estimative telle que déterminée par la Société, moins

- a) les subventions en capital destinées expressément par le donateur à passer à l'acheteur d'un logement pour que celui-ci en bénéficie;
- b) la mise de fonds de l'acheteur sous n'importe quelle forme; et
- c) la valeur des améliorations apportées par l'acheteur ou par l'occupant.

## 2. LOCATION

- (1) Le principe de la diversification des classes de revenu doit être appliqué lorsqu'il s'agit de louer des logements dans le projet. Ainsi, les locataires qui appartiennent au tiers inférieur des classes de revenu bénéficieront d'une subvention excédant la moyenne pour l'ensemble, alors que ceux qui appartiennent au tiers médian des classes de revenu recevront la subvention moyenne et ceux qui appartiennent au tiers supérieur des classes de revenu recevront une subvention inférieure à la moyenne, s'ils en reçoivent. Cependant, dans l'application dudit principe, la priorité doit être accordée aux familles et aux personnes à revenu faible et moyen.
- (2) Les logements du projet doivent être loués à des loyers à la mesure des revenus des locataires et ne doivent pas être moindres que les montants établis à l'Annexe “B”, ni dépasser le loyer maximal. Lorsque le logement loué n'est pas équipé de tous les services, le loyer doit être réduit d'un montant approuvé par la Société comme égal au coût des services non fournis tel qu'établi au paragraphe 1(6) ci-dessus. Lorsque des services supplémentaires sont fournis, le loyer doit être augmenté d'un montant approuvé par la Société.
- (3) Le loyer maximal de tout logement du projet doit égaler le loyer le plus bas de l'éventail des loyers du marché pour des logements semblables dans la zone, tel qu'établi annuellement par la Société, et les loyers les plus bas du marché actuellement en vigueur sont déclarés être ceux contenus à l'Annexe “C”.
- (4) Les loyers économiques doivent être établis annuellement par la Société.
- (5) La Bénéficiaire doit obtenir une preuve du revenu des locataires qui paient un loyer conforme à l'échelle des loyers proportionnés au revenu, d'abord au moment de l'occupation initiale et à chaque année par la suite, et doit redresser le montant du loyer que devra payer chaque locataire en fonction de tout changement de son revenu. Chaque bail doit permettre de satisfaire à cette exigence. Le vérificateur-comptable doit attester, dans son rapport, que l'échelle des loyers proportionnés au revenu a été appliquée, que l'étude et la confirmation des revenus ont été faites et que les redressements de loyer requis ont été effectués.
- (6) Le montant du loyer que doit payer un locataire ne doit pas être augmenté plus d'une fois par année. Toutefois, si la Bénéficiaire a les fonds pour accorder cette aide, la Bénéficiaire pourra réduire le loyer d'un locataire qui prouve que son revenu a diminué depuis la dernière revue annuelle de son revenu. Le loyer du bail doit être remis en vigueur lorsque le revenu du locataire revient à son montant initial. La ligne de conduite de la Bénéficiaire, concernant ce qui précède, doit être déterminée par la Bénéficiaire, avec l'assentiment de la Société.
- (7) Les locataires qui reçoivent une aide du Bien-être social doivent payer le montant le plus élevé entre la partie du montant de l'aide destinée au logement et le montant obtenu par l'application du montant total de l'aide du bien-être à l'échelle des loyers proportionnés au revenu qui se trouve à l'Annexe “B”.
- (8) La Bénéficiaire, en louant les logements du projet, doit faire en sorte que des locataires dans diverses classes de revenu se trouveront dans l'ensemble résidentiel afin d'assurer la viabilité du projet et l'atteinte des objectifs du programme.

## 3. LES BAUX

- (1) Toutes les demandes de bail et tous les baux conclus avec des locataires éventuels doivent être acceptables quant à la Société et doivent comporter une clause interdisant la sous-location ou la cession du bail. Les baux doivent être signés par au moins un des conjoints, dans le cas d'une famille, et par tous les occupants (sauf les personnes à charge) si les occupants ne constituent pas une famille.
- (2) Chaque bail de logement conclu par la Bénéficiaire doit être pour une période n'excédant pas douze mois et doit stipuler que le logement ne doit être occupé que par les particuliers ou la famille dont le(s) nom(s) figure(nt) sur le bail. Aucun locataire ne doit subir une hausse de loyer plus souvent qu'une fois par période de douze mois.
- (3) Chaque bail signé par un locataire qui paie moins que le loyer le plus bas du marché doit prévoir la vérification annuelle du revenu et le redressement du loyer qui doit être exigé en fonction de l'échelle des loyers proportionnés au revenu sans dépasser le loyer maximal. La méthode de vérification du revenu sera déterminée de temps en temps par la Société.

#### 4. CONTRIBUTION POUR LA RÉDUCTION DES COÛTS ET DES LOYERS

- (1) L'aide fédérale maximale sera calculée en fonction de la totalité des coûts en capital approuvés des composantes logement de l'ensemble résidentiel et sera égale à la différence entre
  - a) le montant, déterminé par la Société, qui est nécessaire pour amortir les coûts de construction, d'acquisition, de réparation, de remise en état, de transformation ou d'amélioration des composantes logement de l'ensemble d'habitation, à un taux d'intérêt approuvé par la Société, sur une période de trente-cinq ans ou sur la durée de vie utile de l'ensemble d'habitation, la plus courte de ces deux périodes étant retenue; et
  - b) le montant requis pour amortir les mêmes coûts si le taux d'intérêt appliqué sur ce coût était de 2 pour cent l'an calculé semestriellement et non d'avance.
- (2) L'aide annuelle maximale du gouvernement fédéral sera calculée conformément à l'Annexe "D" ci-jointe, et correspond approximativement à \$347,266.24 . Ce montant peut être rajusté au reçu de l'état de (01-01-87) compte vérifié des coûts en capital définitifs.
- (3) L'aide fédérale sera versée pendant la période d'amortissement réelle du prêt jusqu'à un maximum de trente-cinq (35) ans, moyennant que le projet soit administré et exploité conformément aux termes de la présente entente.
- (4) L'aide réelle du gouvernement fédéral quant à toute année sera la somme de l'aide fédérale maximale ou la différence entre la somme des loyers économiques du projet tels qu'approuvés par la Société et le revenu brut de l'ensemble, la moindre des deux étant retenue. Les loyers économiques estimatifs pour la première année sont contenus à l'Annexe "D" ci-jointe. Les dépenses annuelles d'exploitation correspondant aux loyers économiques sont contenues à l'Annexe "D" ci-jointe.
- (5) L'aide fédérale sera versée par chèques directement à la Bénéficiaire, de telle manière que ces paiements coïncident avec les dates de remboursement du prêt. L'aide sera calculée à partir de la date d'ajustement de l'intérêt du prêt et la date du premier paiement d'aide coïncidera avec la date du premier paiement exigible sur le prêt. S'il n'y a pas de prêt, l'aide sera calculée à compter de la date qui sera fixée par la Société et elle sera versée mensuellement. L'aide sera versée automatiquement tout au cours de la deuxième année et des années subséquentes, pourvu que le Rapport annuel sur les données d'un ensemble d'habitation, l'état financier vérifié pour l'exercice financier précédent et le budget annuel d'exploitation de l'ensemble d'habitation pour l'exercice financier courant aient été reçus par la Société dans les quatre mois suivant la fin de l'exercice financier. Si la Société ne reçoit pas le Rapport annuel sur l'ensemble d'habitation, l'état financier et le budget d'exploitation dans les quatre mois suivant la fin de l'exercice financier, elle aura droit de suspendre le versement de l'aide à compter du début du cinquième mois jusqu'à la date de réception de ces rapports.
- (6) Si l'aide financière versée au cours d'un exercice financier quelconque excède le montant de l'aide réelle requise telle qu'elle a été établie par la Société au reçu du Rapport annuel sur l'ensemble d'habitation et des états financiers de la Bénéficiaire, l'excédent versé sera remboursé par la Bénéficiaire à la Société au moment où elle présente le Rapport annuel sur l'ensemble d'habitation, sous réserve des dispositions prévues aux paragraphes (7) et (8) de la présente clause. Si le remboursement ne se fait pas à ce moment-là, la Société se réserve le droit de suspendre les versements d'aide ultérieurs ou de réduire les versements ultérieurs jusqu'à ce qu'elle ait recouvré l'excédent versé.
- (7) La Bénéficiaire peut établir un Fonds de surplus de subventions, jusqu'à concurrence de \$500 par logement, les intérêts en sus, pour chaque logement d'un ensemble d'habitation:
  - (1) si la Bénéficiaire ne reçoit pas d'aide provinciale ou municipale pour le logement, en dehors d'une subvention pure et simple au titre des coûts d'immobilisation du projet, et toute l'aide fédérale maximale n'est pas requise en certaines années aux fins précisées dans le paragraphe 4(4) ci-dessus, ou,
  - (2) si la Bénéficiaire reçoit une aide provinciale ou municipale, soit à court soit à long terme et le donateur accepte qu'un Fonds de surplus de subventions soit établi.
- (8) Dans les cas où les contributions reçues d'une province ou d'une municipalité sont égales à l'aide fédérale maximale, et où une autre aide est fournie par la province et la Société aux termes de l'article 44 de la Loi, le Fonds de surplus de subventions ne sera pas autorisé.
- (9) Le Fonds de surplus de subventions sera constitué de montants déposés dans un compte de banque spécial clairement désigné par sa destination et/ou de montants investis dans des obligations du gouvernement ou d'autres valeurs acceptables à la Société.

- (10) Le Fonds de surplus de subventions ne doit être utilisé que pour répondre à des besoins futurs de subventions, à des occupants dont le revenu est assujéti à une vérification, non satisfaits par l'aide fédérale maximale. Les intérêts gagnés par le Fonds doivent s'ajouter au Fonds et y être maintenus.
- (11) Lorsque la Bénéficiaire se sera constitué un Fonds de surplus de subventions au montant de \$500 par logement ou par lit compris dans ce projet, si la Bénéficiaire ne reçoit pas d'aide au logement autre que l'aide du fédéral ou une aide sous forme d'une subvention inconditionnelle en capital, et si l'aide fédérale maximale n'est pas nécessaire quant à une année donnée pour cet ensemble particulier, une somme allant jusqu'à 10 pour cent de l'aide non nécessaire peut être virée au compte d'autres projets appartenant à la Bénéficiaire, qui nécessitent une aide additionnelle, s'ils sont dans la même municipalité ou la même zone et assistés en vertu du même programme.
- (12) La Bénéficiaire doit présenter un état financier vérifié des coûts définitifs du projet en capital dans les six mois suivant la date d'ajustement de l'intérêt sur le prêt. Tout redressement nécessaire du montant de l'aide fédérale sera effectué après réception de l'état financier vérifié.
- (13) L'aide fédérale maximale augmentera ou diminuera selon que changera le taux d'intérêt lors du renouvellement du prêt hypothécaire.
- (14) L'aide fédérale maximale ne sera pas abaissée en raison de subventions en capital reçues de toutes autres sources par la Bénéficiaire.

## 5. AUTRES CONTRIBUTIONS D'AIDE AU LOGEMENT

- (1) La Bénéficiaire peut demander d'autres contributions d'aide au logement en plus de l'aide fédérale, en vue de loger des locataires ayant des revenus plus faibles. La Société devra être informée sans délai par la Bénéficiaire de toute entente conclue en vue d'une telle aide.
- (2) Le fait de recevoir d'autres contributions d'aide au logement ne fera pas baisser le niveau de l'aide fédérale maximale, mais cette aide additionnelle devra être utilisée pour loger des locataires dont le revenu est plus faible.

## 6. VENTE

- (1) Le projet d'habitations ou un élément quelconque de ce projet ne pourra pas être vendu ni autrement cédé durant la période couverte par la présente entente, sauf avec le consentement écrit et préalable de la Société et aux conditions approuvées par elle. La vente aux locataires, de logements individuels faisant partie du projet d'habitation pourra être approuvée mais les conditions suivantes s'appliqueront:
  - a) les caractéristiques du projet, du titre et du financement hypothécaire permettent la division proposée du projet et la viabilité du projet n'est pas compromise;
  - b) durant les cinq premières années d'occupation, le locataire initial peut acheter le logement à un prix égal à la valeur comptable initiale. Toute augmentation de la valeur du logement au moment de l'achat sera acquise par l'acheteur, proportionnellement sur une période de cinq ans. Toute valeur non gagnée sera retournée à la Bénéficiaire. Après la période de cinq ans, le locataire initial doit acheter le logement à un prix égal à la valeur du marché telle que déterminée par la Société à la date d'achat, ou à la valeur comptable à la date d'achat, selon la valeur la plus élevée;
  - c) un locataire subséquent peut acheter le logement à la valeur du marché telle que déterminée par la Société à la date à laquelle le locataire a occupé le logement ou à sa valeur comptable à la même date, selon la plus élevée des deux, si l'achat est conclu dans les cinq premières années à partir de la date d'occupation du logement. Toute augmentation de la valeur au moment de l'achat doit être acquise par l'acheteur proportionnellement sur cinq ans. Toute valeur non acquise doit être retournée à la Bénéficiaire. Après la période de cinq ans, le locataire subséquent doit acheter le logement à la valeur du marché au moment de l'achat ou à la valeur comptable à la date d'achat, selon la valeur la plus élevée;
  - d) le financement existant ne peut pas être pris en charge lors de la vente d'un logement et la créance hypothécaire ou une partie proportionnelle du solde impayé relativement à ce logement de la créance garantie par l'hypothèque générale doit être remboursée;
  - e) l'approbation écrite et préalable de la Société des conditions de toute vente devra avoir été obtenue;
  - f) le profit résultant de la vente de tout logement sera utilisé tel que convenu avec la Société, y compris la réduction du solde hypothécaire ou l'acquisition de logements supplémentaires.
  - g) à la vente de tout logement, l'aide fédérale maximale disponible pour l'ensemble sera réduite par un montant proportionnel au coût en capital approuvé qui se rapportait au logement vendu.

## 7. TALLATIONS DE SOINS ET LOGEMENTS POUR GROUPES SPÉCIAUX

- (1) L'aide fédérale sera limitée à la composante logement du projet seulement.
- (2) La Bénéficiaire doit démontrer de façon acceptable à la Société que des subventions provinciales ou autres paiements seront reçus quant aux coûts d'exploitation de toute composante autre que de logement dans le projet d'habitations et que, avec l'aide fédérale, l'ensemble fonctionnera comme un tout sans faire de déficit ou perte.
- (3) Des locataires qui ne jouissent pas d'un revenu direct ou d'un revenu transférable, il sera exigé un loyer égal à la partie "logement" de leurs prestations sociales provinciales ou, s'il n'y a pas d'allocation séparée pour le logement, un loyer sera fixé d'après l'application des prestations sociales totales à l'échelle des loyers proportionnés au revenu établie à l'Annexe "B".

## 8. ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE D'HABITATION

- (1) La Bénéficiaire doit exploiter le projet d'habitations d'après les prévisions du budget d'exploitation - Annexe "D", qui peuvent être modifiées à l'occasion, conformément à la clause 10.
- (2) La Bénéficiaire doit assurer une administration efficace du projet d'habitations telle qu'établie à l'Annexe "E", "Administration de l'ensemble d'habitation", maintenir ce dernier dans un état satisfaisant de réparation et permettre aux représentants de la Société de l'inspecter en tout temps raisonnable. La Bénéficiaire s'engage à ne pas confier l'administration de la totalité ou d'une partie du projet d'habitations à une personne ou un organisme autre que ses propres employés, à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit de la Société.

## 9. INSTALLATIONS NON RÉSIDENTIELLES ET COMMERCIALES

L'aide fédérale est limitée à la composante logement du projet d'habitations, nonobstant le fait que le financement comme le projet pourra englober d'autres composantes que la composante logement, et particulièrement des espaces commerciaux ou non résidentiels. La Bénéficiaire doit louer de tels espaces à des loyers aux taux du marché, tels qu'établis par la Bénéficiaire de concert avec la Société, ou aux loyers économiques s'il n'est pas raisonnable de déterminer un loyer au taux du marché. Aucun solde déficitaire attribuable à ces espaces ne pourra être mis à charge des espaces résidentiels recevant l'aide fédérale et tout surplus de revenu servira à réduire les coûts d'exploitation de la composante logement. Les états financiers devront comporter un relevé des recettes et dépenses pour la composante logement du projet et un relevé distinct pour les espaces commerciaux ou non résidentiels.

## 10. REVUE ANNUELLE

- (1) Dans les quatre mois après la fin de l'exercice financier de la Bénéficiaire, cette dernière doit présenter à la Société un Rapport annuel sur le projet d'habitations pour chaque projet, appuyé par un état financier vérifié et un budget pour demander l'approbation de la Société pour l'exercice financier en cours. S'il y a lieu, les états financiers vérifiés devront inclure des états distincts des revenus et des dépenses pour la composante logement et la composante autre que logement pour chaque projet d'habitation.
- (2) La Société devra revoir et redresser, au besoin, les loyers économiques annuellement en fonction des données fournies conformément à l'alinéa (1) ci-dessus.

## 11. INTERDICTION DE GREVER LE TITRE OU LE REVENU DU PROJET

- (1) Tant que cette entente sera en vigueur, ni le titre du projet, ni le titre d'une partie de ce dernier ne pourra être hypothéqué, grevé ou affecté de quelque manière que ce soit, sans le consentement écrit préalable de la Société.
- (2) La Bénéficiaire ne doit ni prêter, ni donner des fonds destinés au projet, ni garantir le paiement d'une obligation quelconque assumée par une tierce partie sans le consentement écrit préalable de la Société.

## 12. CHANGEMENTS DANS LES ARTICLES DE LA CONSTITUTION

La Bénéficiaire ne doit ni changer ni modifier son acte de constitution déjà étudié et accepté par la Société sans le consentement écrit préalable de la Société.

## 13. LIVRES, COMPTES ET VÉRIFICATIONS

- (1) La Bénéficiaire doit tenir des livres, des registres et des comptes d'une manière acceptable à la Société et permettre aux représentants de la Société d'avoir accès au projet et d'examiner ces livres, registres et comptes en tout temps raisonnable.
- (2) La Bénéficiaire fournira, à des fins statistiques, toutes les explications que pourra demander la Société.
- (3) La Bénéficiaire présentera à la Société, dans les quatre mois suivant la fin de chaque exercice financier, des états financiers vérifiés.



- (4) Le choix de vérificateurs autres que ceux qui sont officiellement agréés doit être soumis à l'approbation préalable de la Société.
- (5) Les fonctions du vérificateur de la Bénéficiaire comprendront:
- a) la vérification des états des recettes et des dépenses, et, si la chose s'applique, la vérification d'états distincts des recettes et des dépenses pour les composantes logement et pour les autres composantes du projet d'habitation;
  - b) la vérification du bilan;
  - c) la présentation d'une attestation indiquant que la Bénéficiaire a ou n'a pas effectué la vérification du revenu des occupants dont le revenu est assujéti à une vérification et le calcul de leur loyer, conformément à la clause 2(5), sous réserve que l'attestation susmentionnée par un vérificateur peut être fournie en fonction d'un échantillonnage;
  - d) la vérification du Rapport annuel sur l'ensemble d'habitation;
  - e) la production du rapport du vérificateur; et
  - f) une déclaration indiquant si le Fonds de réserve pour remplacement et le Fonds de surplus de subventions ont été pourvus en capital et maintenus de la manière appropriée, et si tous les intérêts courus sur ces fonds ont été passés dans les écritures.

#### 14. REMBOURSEMENT DU PRÊT

Pendant toute la durée de l'amortissement du prêt, la Bénéficiaire fera promptement au prêteur, à chaque échéance, le versement requis pour le paiement des intérêts et l'amortissement du prêt. Si la Bénéficiaire n'effectue pas lesdits paiements aux dates prescrites, il en résultera une violation de la présente entente.

#### 15. FONDS DE RÉSERVE POUR REMPLACEMENT

Le montant de revenu qui doit être utilisé ou mis de côté à titre de fonds de réserve de remplacement doit être déterminé par la Société. Ladite réserve doit être pourvue en capital annuellement. L'utilisation et la disposition du fonds de réserve ainsi créé doivent être soumises à l'approbation ou à la direction de la Société, selon le cas. Le fonds de réserve sera constitué de sommes déposées dans un compte bancaire spécial dont les fins sont clairement indiquées et/ou investies dans des obligations du gouvernement, ou dans tout autre titre acceptable à la Société.

#### 16. DISCRIMINATION

- (1) La Bénéficiaire convient que, dans l'attribution à bail de ses logements, elle ne fera aucune discrimination contre un demandeur en raison de sa race, de son origine nationale ou ethnique, de sa couleur, de sa religion, de son âge, de son sexe, de sa situation de famille, d'une condamnation qui a fait l'objet d'une amnistie ou du fait que la famille compte des enfants. Toutes les conditions ou restrictions à l'occupation établies par la Bénéficiaire doivent avoir été approuvées par écrit au préalable par la Société.
- (2) L'interdiction ci-dessus contre la discrimination en raison de l'âge ne s'appliquera pas aux logements destinés à des personnes âgées selon la définition donnée dans une autre clause de la présente entente.

#### 17. CONSERVATION DES DOCUMENTS

Tous les documents, factures, dossiers et comptes relatifs au projet doivent demeurer en la possession de la Bénéficiaire pendant une période d'au moins sept (7) ans.

#### 18. VIOLATION

S'il arrive que la Bénéficiaire ne maintient pas au projet son caractère d'ensemble d'habitations à loyers modiques ou commet une autre infraction quelconque à la présente entente, la Société aura le droit de discontinuer toute aide fédérale et d'exiger le remboursement intégral à la Société de tous les fonds compris dans le Fonds de surplus de subventions, de même que les intérêts courus sur ces fonds.

#### 19. AIDE POUR LA REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS

Si la Bénéficiaire a reçu ou reçoit, à un moment quelconque pendant la durée de la présente entente, une aide PAREL aux termes de l'article 34.1 de la Loi, et si la Bénéficiaire commet une infraction à la présente entente, la Société aura le droit de déclarer due et exigible immédiatement la portion non remise du prêt-subvention, ainsi que le montant des intérêts courus depuis la date de cette violation jusqu'à la date du remboursement.

20. REMBOURSEMENT ANTICIPÉ DU PRÊT

La Bénéficiaire s'engage à donner avis à la Société immédiatement de tout changement dans les paiements qu'il doit faire en rapport avec un prêt hypothécaire et à informer la Société du remboursement anticipé d'un tel prêt ou d'une partie d'un tel prêt.

21. RENOUELEMENT D'UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE

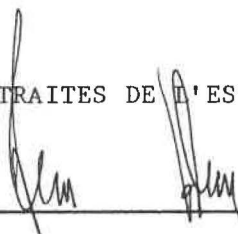
La Bénéficiaire s'engage à informer la Société immédiatement des nouveaux termes et conditions de chaque prêt hypothécaire résultant du renouvellement du prêt.

EN FOI DE QUOI la présente entente a été signée par le représentant dûment autorisé à signer de la Société et signée par la Bénéficiaire qui l'a revêtue de son sceau corporatif en présence de ses agents dûment autorisés à signer.

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Par: 

CITE DES RETRAITES DE L'ESTRIE INC.

par: 

 Audri Couture scs.  
(Le sceau corporatif doit être apposé)

## DÉSIGNATION

<u>REFERENCE</u>	<u>ADRESSE CIVIQUE</u>	<u>DESIGNATION LEGALE</u>
Phase I	830-840, boul. Saint-François Nord Sherbrooke	Lot 899-161-137 Cadastre officiel Quartier Est Ville de Sherbrooke
Phase II	758-812, boul. Saint-François Nord Sherbrooke	Lot 899-161-136 Cadastre officiel Quartier Est Ville de Sherbrooke
Phase III	850-860, boul. Saint-François Nord	Lot 899-161-138 Cadastre officiel Quartier Est Ville de Sherbrooke
Phase IV	872-876, boul. Saint-François Nord Sherbrooke	Lot 899-161-154, 899-161-138-1 Cadastre officiel Quartier Est Ville de Sherbrooke
Phase V	890-906, boul. Saint-François Nord Sherbrooke	Lot 899-161-155 Cadastre officiel Quartier Est Ville de Sherbrooke
Phase VI	905-943, Goretti Sherbrooke	Lot 899-161-156 Cadastre officiel Quartier Est Ville de Sherbrooke
Phase VII	875-891, Goretti Sherbrooke	Lot 899-161-157 & 158 Cadastre officiel Quartier Est Ville de Sherbrooke

D. A. I.

## ANNEXE A-1

SOMMAIRE DES IMMEUBLES

PROJET ADRESSE DE PROPRIÉTÉ	NUMÉRO DE DOSSIER 56.1	PRÊTEUR	COÛT EN CAPITAL ADMISSIBLE	D.A.I.	RÉSERVE DE REPLACEMENT ANNUELLE	RÉFÉRENCE
830-840, St-François Nord, Sherb.	10-321-909	Caisse Populaire de Sherbrooke Est	\$754,687.50	01-02-1980	4185/62775	Phase I
<del>758</del> 786-812, St-François Nord, Sherb.	10-321-917	Caisse Populaire de Sherbrooke Est	\$301,875.01	01-02-1980	1505/22575	Phase II
850-860, St-François Nord, Sherb.	10-321-925	Caisse Populaire de Sherbrooke Est	\$754,687.50	01-03-1980	4185/62775	Phase III
872-876, St-François Nord, Sherb.	10-321-990	Assurance-Vie Desjardins	\$836,690.00	01-09-1980	4165/62475	Phase IV
890-906, St-François Nord, Sherb.	10-322-006	Assurance-Vie Desjardins	\$836,690.00	01-10-1980	4165/62475	Phase V
905-943, Goretti, Sherbrooke	10-791-465	Assurance-Vie Desjardins	\$431,840.00	01-07-1980	2150/32250	Phase VI
875-891, Goretti, Sherbrooke	10-791-473	Assurance-Vie Desjardins	\$431,840.00	01-10-1980	2150/32250	Phase VII
			<u>4348 310.01</u> \$		<u>22505/337,275</u>	



**ÉCHELLE DES LOYERS PROPORTIONNÉS  
AU REVENU POUR LES LOGEMENTS ÉQUIPÉS  
DE TOUS LES SERVICES DANS DES ENSEMBLES SANS BUT LUCRATIF ET  
COOPÉRATIFS POUR FAMILLES ET PERSONNES ÂGÉES**

(ÉQUIPÉS DE TOUS LES SERVICES: chauffage, eau, eau chaude, cuisinière et réfrigérateur)

Le taux de loyer mensuel indiqué vis-à-vis le revenu s'applique  
jusqu'au revenu suivant qui est indiqué,

MENSUEL			MENSUEL			MENSUEL			MENSUEL		
Revenu familial jusqu'à \$	Loyer \$	%	Revenu familial jusqu'à \$	Loyer \$	%	Revenu familial jusqu'à \$	Loyer \$	%	Revenu familial jusqu'à \$	Loyer \$	%
192	32	16.7	266	56		340	80	23.5	416	104	
195	33		269	57	21.2	343	81		420	105	
198	34		272	58		346	82		424	106	25
201	35	17.4	275	59	21.6	349	83	23.9	428	107	
204	36		278	60		352	84		432	108	
207	37		281	61		355	85		436	109	25
210	38	18.1	284	62	22.0	358	86	24.0	440	110	
213	39		287	63		361	87		444	111	
216	40		290	64		364	88		448	112	25
220	41	18.6	293	65	22.3	367	89	24.2	452	113	
223	42		296	66		370	90		456	114	
226	43		300	67		373	91		460	115	25
229	44	19.2	303	68	22.5	376	92	24.5	464	116	
232	45		306	69		380	93		468	117	
235	46		309	70		383	94		472	118	25
238	47	19.7	312	71	22.9	386	95	24.6	476	119	
241	48		315	72		389	96		480	120	
244	49		318	73		392	97		484	121	25
247	50	20.2	321	74	23.1	395	98	24.8	488	122	
250	51		324	75		398	99		492	123	
253	52		327	76		401	100		496	124	25
256	53	20.7	330	77	23.4	★404	101	25.0	500	125	
260	54		333	78		408	102		504	126	
263	55		336	79		412	103		508 et plus		25

**POUR CALCULER LE LOYER MENSUEL D'UN LOGEMENT NON ÉQUIPÉ DE TOUS LES SERVICES**, soustraire du montant mensuel indiqué ci-dessus le coût estimatif, dans la localité, du chauffage, de l'eau et de l'eau chaude pour les genres de logements dans le projet. Lorsque la cuisinière ou le réfrigérateur n'est pas fourni, soustraire un montant additionnel convenu par la Société.

★A partir de ce niveau, le loyer proportionné au revenu est de 25 % du revenu jusqu'au maximum approuvé qui a été établi pour le projet.

## DÉFINITION DU REVENU

Aux fins de la présente entente, "revenu" signifie le revenu brut global, quelle que soit la forme sous laquelle il est reçu, de tous les membres de la famille ou d'une seule personne si c'est le cas à L'EXCLUSION:

1. des revenus des enfants qui fréquentent à temps plein un établissement d'enseignement reconnu et des fonds reçus pour favoriser les études tels que les bourses d'études, l'aide financière et les contributions des membres de la famille qui habitent ailleurs;
2. des allocations de résidence à l'extérieur ou de déplacement du chef de la famille;
3. des gains du conjoint au travail, sans dépasser \$900 par année;
4. du revenu de toute source autre que les indemnités de l'assurance sociale accordées à une famille monoparentale, sans dépasser \$900 par année;
5. des gains dépassant \$75 par mois de tous les membres de la famille autre que le chef de famille ou le conjoint. (C'est-à-dire les personnes apparentées par le sang, par alliance ou par adoption, ou les autres personnes qui peuvent être logiquement considérées comme faisant partie de la famille);
6. des gains en capital tels que les indemnités d'assurance, les héritages, les indemnités d'incapacité, la vente d'effets personnels; et
7. des allocations familiales.

RÉDUCTIONS DES LOYERS POUR LES FAMILLES  
OU LES PARTICULIERS AVEC ENFANTS

Dans l'échelle qui précède figurent les loyers pour les familles ou les personnes sans enfants. Le montant peut être réduit de \$2 par mois par enfant, mais le prix des services ne doit pas être inférieur à \$28 par mois quel que soit le nombre d'enfants.

## ANNEXE "C"

Phase I

## LOYERS ECONOMIQUES, LOYERS DU MARCHE, USAGE DE L'AIDE.

Loyers

Les estimations relatives aux loyers économiques et aux loyers les plus bas du marché se présentent comme suit:

<u>Nombre de logements</u>	<u>Genre de logement</u>	<u>Loyer économique (Première année) (Annexe "C")</u>	<u>Loyer le plus bas du marché (Première année)</u>
18	1 c. c.	355.	185.
12	2 c.c.	375.	225.

Il faudra peut-être ajuster les loyers figurant ci-dessus au moment du parachèvement du projet, lorsque les coûts en capital finals seront connus et les coûts d'exploitation auront été examinés une nouvelle fois. Nous exigerons à ce moment-là des états vérifiés des coûts en capital ainsi qu'un budget d'exploitation révisé en vue d'ajuster les loyers en conséquence.

Les services suivants, dont les coûts sont estimés à \$ nil par logement et par mois ne sont pas inclus dans le loyer économique:

Affectation de l'aide fédérale

Estimation maximale de l'aide fédérale selon l'annexe "B".	\$ <u>63,348.00</u>
Estimation de l'aide fédérale nécessaire pour combler la différence entre le loyer économique de la première année et le loyer le plus bas du marché durant la même année, pour tous les logements	\$ <u>58,320.00</u>
Estimation de l'aide fédérale disponible pour permettre une variété de revenus durant la première année	\$ <u>5,028.00</u>

## LOYERS ECONOMIQUES, LOYERS DU MARCHE, USAGE DE L'AIDE.

Loyers

Les estimations relatives aux loyers économiques et aux loyers les plus bas du marché se présentent comme suit:

<u>Nombre de logements</u>	<u>Genre de logement</u>	<u>Loyer économique (Première année) (Annexe "C")</u>	<u>Loyer le plus bas bas du marché (Première année)</u>
6	1 c.c.	342.	235.
6	2 c.c.	367.	275.

Il faudra peut-être ajuster les loyers figurant ci-dessus au moment du parachèvement du projet, lorsque les coûts en capital finals seront connus et les coûts d'exploitation auront été examinés une nouvelle fois. Nous exigerons à ce moment-là des états vérifiés des coûts en capital ainsi qu'un budget d'exploitation révisé en vue d'ajuster les loyers en conséquence.

Les services suivants, dont les coûts sont estimés à \$ NIL par logement et par mois ne sont pas inclus dans le loyer économique:

Affectation de l'aide fédérale

Estimation maximale de l'aide fédérale selon l'annexe "B".

\$ 23,292.00

Estimation de l'aide fédérale nécessaire pour combler la différence entre le loyer économique de la première année et le loyer le plus bas du marché durant la même année, pour tous les logements

\$ 14,328.00

Estimation de l'aide fédérale disponible pour permettre une variété de revenus durant la première année

\$ 8,964.00

## LOYERS ECONOMIQUES, LOYERS DU MARCHÉ, USAGE DE L'AIDE.

Loyers

Les estimations relatives aux loyers économiques et aux loyers les plus bas du marché se présentent comme suit:

<u>Nombre de logements</u>	<u>Genre de logement</u>	<u>Loyer économique (Première année) (Annexe "C")</u>	<u>Loyer le plus bas du marché (Première année)</u>
18.	1 c.c.	341.	185.
12	2 c.c.	360.	225.

Il faudra peut-être ajuster les loyers figurant ci-dessus au moment du parachèvement du projet, lorsque les coûts en capital finals seront connus et les coûts d'exploitation auront été examinés une nouvelle fois. Nous exigerons à ce moment-là des états vérifiés des coûts en capital ainsi qu'un budget d'exploitation révisé en vue d'ajuster les loyers en conséquence.

Les services suivants, dont les coûts sont estimés à \$ NIL par logement et par mois ne sont pas inclus dans le loyer économique:

Affectation de l'aide fédérale

Estimation maximale de l'aide fédérale selon l'annexe "B".

\$ 58,236.00

Estimation de l'aide fédérale nécessaire pour combler la différence entre le loyer économique, de la première année et le loyer le plus bas du marché durant la même année, pour tous les logements

\$ 53,136.00

Estimation de l'aide fédérale disponible pour permettre une variété de revenus durant la première année

\$ 5,100.00

LOYERS ECONOMIQUES, LOYERS DU MARCHE, USAGE DE L'AIDE.

Loyers

Les estimations relatives aux loyers économiques et aux loyers les plus bas du marché se présentent comme suit:

<u>Nombre de logements</u>	<u>Genre de logement</u>	<u>Loyer économique (Première année) (Annexe "C")</u>	<u>Loyer le plus bas bas du marché (Première année)</u>
19	1 - c.c.	407.00	200.00
12	2 - c.c.	437.00	230.00

Il faudra peut-être ajuster les loyers figurant ci-dessus au moment du parachèvement du projet, lorsque les coûts en capital finals seront connus et les coûts d'exploitation auront été examinés une nouvelle fois. Nous exigerons à ce moment-là des états vérifiés des coûts en capital ainsi qu'un budget d'exploitation révisé en vue d'ajuster les loyers en conséquence.

Les services suivants, dont les coûts sont estimé à \$ nil par logement et par mois ne sont pas inclus dans le loyer économique:

Affectation de l'aide fédérale

Estimation maximale de l'aide fédérale selon 1'annexe "B".

\$ 82,048.00

Estimation de l'aide fédérale nécessaire pour combler la différence entre le loyer économique de la première année et le loyer le plus bas du marché durant la même année, pour tous les logements

\$ 77,004.00

Estimation de l'aide fédérale disponible pour permettre une variété de revenus durant la première année

\$ 1,044.00

*Handwritten notes and signatures:*  
~~82,048.00~~  
 99.4  
~~77,004.00~~  
 1,044.00  
 99.4

## LOYERS ECONOMIQUES, LOYERS DU MARCHÉ, USAGE DE L'AIDE.

Les estimations relatives aux loyers économiques et aux loyers les plus bas du marché se présentent comme suit:

<u>Nombre de logements</u>	<u>Genre de logement</u>	<u>Loyer économique (Première année) (Annexe "C")</u>	<u>Loyer le plus bas du marché (Première année)</u>
19	1 - c.c.	407.00	200.00
12	2 - c.c.	437.00	230.00

Il faudra peut-être ajuster les loyers figurant ci-dessus au moment du parachèvement du projet, lorsque les coûts en capital finals seront connus et les coûts d'exploitation auront été examinés une nouvelle fois. Nous exigerons à ce moment-là des états vérifiés des coûts en capital ainsi qu'un budget d'exploitation révisé en vue d'ajuster les loyers en conséquence.

Les services suivants, dont les coûts sont estimés à \$ nil par logement et par mois ne sont pas inclus dans le loyer économique:

Affectation de l'aide fédérale

Estimation maximale de l'aide fédérale selon l'annexe "B".

\$ 81,048.00

Estimation de l'aide fédérale nécessaire pour combler la différence entre le loyer économique de la première année et le loyer le plus bas du marché durant la même année, pour tous les logements

\$ 77,004.00

Estimation de l'aide fédérale disponible pour permettre une variété de revenus durant la première année

\$ 4,044.00



## LOYERS ECONOMIQUES, LOYERS DU MARCHE, USAGE DE L'AIDE.

Loyers

Les estimations relatives aux loyers économiques et aux loyers les plus bas du marché se présentent comme suit:

<u>Nombre de logements</u>	<u>Genre de logement</u>	<u>Loyer économique (Première année) (Annexe "C")</u>	<u>Loyer le plus bas du marché (Première année)</u>
16	8 - 2 c.c.	433.75	290.
	8 - 1 c.c.	403.75	250.

Il faudra peut-être ajuster les loyers figurant ci-dessus au moment du parachèvement du projet, lorsque les coûts en capital finals seront connus et les coûts d'exploitation auront été examinés une nouvelle fois. Nous exigerons à ce moment-là des états vérifiés des coûts en capital ainsi qu'un budget d'exploitation révisé en vue d'ajuster les loyers en conséquence.

Les services suivants, dont les coûts sont estimés à \$ Nil par logement et par mois ne sont pas inclus dans le loyer économique:

Affectation de l'aide fédérale

Estimation maximale de l'aide fédérale selon l'annexe "B".	\$ <u>42,144.00</u>
Estimation de l'aide fédérale nécessaire pour combler la différence entre le loyer économique de la première année et le loyer le plus bas du marché durant la même année, pour tous les logements	\$ <u>28,560.00</u>
Estimation de l'aide fédérale disponible pour permettre une variété de revenus durant la première année	\$ <u>13,584.00</u>



## LOYERS ECONOMIQUES, LOYERS DU MARCHE, USAGE DE L'AIDE.

Loyers

Les estimations relatives aux loyers économiques et aux loyers les plus bas du marché se présentent comme suit:

<u>Nombre de logements</u>	<u>Genre de logement</u>	<u>Loyer économique (Première année) (Annexe "C")</u>	<u>Loyer le plus bas du marché (Première année)</u>
16	8 - 2 c.c.	433.75	290.
	8 - 1 c.c.	403.75	250.

Il faudra peut-être ajuster les loyers figurant ci-dessus au moment du parachèvement du projet, lorsque les coûts en capital finals seront connus et les coûts d'exploitation auront été examinés une nouvelle fois. Nous exigerons à ce moment-là des états vérifiés des coûts en capital ainsi qu'un budget d'exploitation révisé en vue d'ajuster les loyers en conséquence.

Les services suivants, dont les coûts sont estimés à \$ Nil par logement et par mois ne sont pas inclus dans le loyer économique:

Affectation de l'aide fédérale

Estimation maximale de l'aide fédérale selon l'annexe "B".

\$ 42,144.00

Estimation de l'aide fédérale nécessaire pour combler la différence entre le loyer économique de la première année et le loyer le plus bas du marché durant la même année, pour tous les logements

\$ 28,560.00

Estimation de l'aide fédérale disponible pour permettre une variété de revenus durant la première année

\$ 13,584.00

## ADMINISTRATION DU PROJET D'HABITATION

Nom de l'entité administrative  
(si autre que la Bénéficiaire) MEME

Non de l'agent d'administration en chef M. René Fortin, président-bénévole

Adresse postale 870, boul. Saint-François Nord  
Sherbrooke J1E 3P9  
Tél.: (819) 569-4054

## Organisation du service administratif

Organisation (Une description du bureau de direction et des comités qui font rapport à ce bureau et qui sont responsables du fonctionnement du bureau, du personnel, de la signature des baux, de la perception des loyers, du budget, de l'entretien et des relations communautaires relativement au projet.)

Personnel (Une brève description du personnel administratif à temps plein ou à temps partiel et leurs tâches en rapport avec la gestion physique et financière du projet.)

- ORGANISATION:
- Conseil d'administration composé de 15 membres.
  - Cinq (5) membres du conseil d'administration sont nommés sur le conseil exécutif dans le but d'administrer l'immeuble.
  - Comités bénévoles:
    - Finance
    - Conciergerie
    - Location d'accueil
    - Réparations majeures
    - Subventions aux locataires
    - Griefs
    - Projets divers
- PERSONNEL:
- Une (1) secrétaire-réceptionniste
  - Deux (2) concierges

PIÈCE R-1C



Centre d'administration des prêts et  
de gestion du portefeuille  
1100, boul. René-Lévesque Ouest, 1er étage  
Montréal (Québec) H3B 5J7

Portfolio and Loans  
Administration Centre  
1100 René-Lévesque Blvd. West., 1st Floor  
Montréal, Quebec H3B 5J7

**DOCUMENT PROTÉGÉ**

Le 3 septembre 2014

Aux membres du conseil d'administration  
Cité des Retraités de l'Estrie  
870, boul. St-François Nord  
Sherbrooke (Québec) J1E 3P9

À l'attention de monsieur Yvon Montour, directeur général.

**Objet : Préavis - Échéance de l'entente d'exploitation**

Notre référence : 10-321-909 (001 à 007)  
Article LNH : 95  
Dates d'échéance : 1<sup>er</sup> février 2015 (001), 1<sup>er</sup> février 2015 (002), 1<sup>er</sup> mars 2015 (003)  
1<sup>er</sup> août 2015 (004), 1<sup>er</sup> septembre 2015 (005), 1<sup>er</sup> juillet 2015 (006)  
1<sup>er</sup> septembre 2015 (007)

Madame, Monsieur,

Le 1<sup>er</sup> septembre 2015, marquera l'échéance finale de l'entente d'exploitation que vous avez signée avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en 1987.

Nous désirons attirer votre attention sur la dernière obligation prévue dans cette entente. Ainsi, vous devrez nous transmettre vos états financiers audités au **30 juin 2016** dans les quatre mois suivant cette date.

N'hésitez pas à communiquer avec nous si vous avez besoin d'informations complémentaires en regard de ce qui précède.

Recevez, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Elisabeth Carou  
Agent - Gestion du portefeuille  
Centre d'administration des prêts et de gestion du portefeuille  
Téléphone : (514) 283-2271  
Télécopieur : (514) 283-5033  
Courriel: ecarou@schl.ca

# PIÈCE R-1D



Centre d'administration des prêts et  
de gestion du portefeuille  
1100, boul. René-Lévesque Ouest, 1<sup>er</sup> étage  
Montréal (Québec) H3B 5J7

Portfolio and Loans  
Administration Centre  
1100 René-Lévesque Blvd. West, 1<sup>st</sup> Floor  
Montréal (Québec) H3B 5J7

Le 7 février 2014

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
CITÉ DES RETRAITÉS DE L'ESTRIE INC.  
870, ST-FRANCOIS N  
SHERBROOKE, QUÉBEC J1E 3P9

**Réf. : CITÉ DES RETRAITÉS DE L'ESTRIE INC.**

**N. D. : 10-321-909-001**

**OBJET : Traitement des Fonds de subventions excédentaires à l'échéance des accords d'exploitation**

Comme vous le savez peut-être, l'honorable Candice Bergen, ministre d'État au Développement social, a annoncé, le 21 novembre 2013, des changements aux politiques qui viendront en aide à un certain nombre d'ensembles de logements sociaux existants à l'échéance de leurs accords d'exploitation.

À compter de maintenant, les fournisseurs de logements sociaux dont l'accord d'exploitation permet l'établissement d'un Fonds de subventions excédentaires peuvent conserver les sommes recueillies dans ce fonds et s'en servir après l'échéance de leur accord.

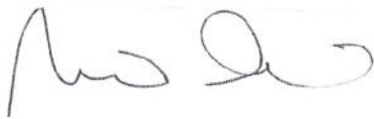
Le Fonds de subventions excédentaires est une composante de l'accord d'exploitation que vous avez conclu avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en vertu de l'article 95 (anciennement l'article 56.1) de la *Loi nationale sur l'habitation*. Ce fonds est composé de l'aide fédérale non utilisée, jusqu'à concurrence d'un maximum de 500 \$ par logement, plus les produits d'intérêts. En vertu des accords d'exploitation, le Fonds ne peut servir qu'à réduire le coût du logement au profit des ménages à faible revenu.

En vertu de la nouvelle politique, lorsque les accords d'exploitation arrivent à échéance, les fournisseurs de logements pourront conserver les fonds qui restent dans leur Fonds de subventions excédentaires et continuer de les utiliser pour réduire le coût du logement.

Ce changement s'applique rétroactivement, ce qui veut dire que les fournisseurs de logements dont l'accord d'exploitation est déjà échu et qui ont remboursé à la SCHL les sommes qu'il leur restait au Fonds de subventions excédentaires se verront retourner ces montants par la Société, à condition que l'ensemble continue d'être la propriété du fournisseur de logements sociaux et d'être exploité comme un ensemble de logements sociaux.

Pour toutes informations, je vous invite à communiquer avec votre agent de gestion du portefeuille.

Veillez agréer nos salutations distinguées.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marcel Dumont', written in a cursive style.

Marcel Dumont  
Directeur Région du Québec  
Centre de l'administration des prêts et de la gestion du portefeuille

PIÈCE R-1E





## CITÉ DES RETRAITÉS DE L'ESTRIE INC.

Sherbrooke, le 24 février 2020

**Madame Lucille Giguère**  
830, rue St-François Nord App. A-102  
Sherbrooke (Québec) J1E 3P9

### OBJET : SUBVENTION

Madame Giguère,

Depuis sa fondation, le Faubourg Mena'sen a été en mesure d'accorder des subventions à ses locataires dans le besoin, grâce aux subventions qu'il recevait de la SCHL.

En 2015, lors de la conclusion de l'entente que nous avons avec la SCHL et notre très bonne administration, elle nous a cédé le solde qui n'avait pas été utilisé afin de subventionner les locataires, pour encore quelques années.

Au rythme que nous utilisons ces fonds, nous prévoyons l'épuiser au printemps 2021. Pour se rendre jusqu'au 30 juin 2021, nous devons diminuer les subventions accordées et ce à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020. Ce n'est que lorsque nous aurons traité toutes les demandes reçues que nous vous informerons du montant que l'on pourra vous accorder.

Nous allons traiter votre demande en toute confidentialité.

Nous sommes désolés de cette situation car nous sommes fiers de vous avoir comme locataire.

Veillez agréer, Madame, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

**Michel Fortin**  
Chargé de projet principal

PIÈCE R-1F



**Cité des retraités de l'Estrie inc.**

Période : du 2015/10/01 au 2021/06/30

Trié par: Date

RÉSERVE - Fonds de subventions

DATE	SUBVENTION ACCORDÉE AUX LOCATAIRES	INTÉRÊTS sur placement	RÉSERVE - Fonds de subventions
2015-09-30			357 750,68
2015-10-01	5 000,00		352 750,68
2015-10-14		89,19	352 839,87
2015-11-01	5 000,00		347 839,87
2015-12-01	4 800,00		343 039,87
<b>TOTAL 2015</b>	<b>14 800,00</b>	<b>89,19</b>	<b>343 039,87</b>
2016-01-01	4 800,00		338 239,87
2016-02-01	4 800,00		333 439,87
2016-03-01	4 800,00		328 639,87
2016-04-01	4 400,00		324 239,87
2016-05-01	4 400,00		319 839,87
2016-06-01	4 400,00		315 439,87
2016-07-01	6 534,00		308 905,87
2016-08-01	6 151,00		302 754,87
2016-09-01	6 054,00		296 700,87
2016-10-01	6 054,00		290 646,87
2016-10-14		2 117,04	292 763,91
2016-11-01	6 054,00		286 709,91
2016-12-01	5 804,00		280 905,91
<b>TOTAL 2016</b>	<b>64 251,00</b>	<b>2 117,04</b>	<b>280 905,91</b>
2017-01-01	5 319,00		275 586,91
2017-02-01	5 151,00		270 435,91
2017-03-01	5 151,00		265 284,91
2017-04-01	5 151,00		260 133,91
2017-05-01	5 087,00		255 046,91
2017-06-01	5 087,00		249 959,91
2017-07-01	5 394,00		244 565,91
2017-08-01	5 394,00		239 171,91
2017-09-01	5 167,00		234 004,91
2017-10-01	5 167,00		228 837,91
2017-10-14		1 463,82	230 301,73
2017-11-01	5 167,00		225 134,73
2017-12-01	5 167,00		219 967,73
<b>TOTAL 2017</b>	<b>62 402,00</b>	<b>1 463,82</b>	<b>219 967,73</b>
2018-01-01	5 167,00		214 800,73
2018-02-01	5 037,00		209 763,73
2018-03-01	5 037,00		204 726,73
2018-04-01	5 037,00		199 689,73
2018-05-01	5 037,00		194 652,73
2018-06-01	4 801,00		189 851,73
2018-07-01	5 556,00		184 295,73
2018-08-01	5 556,00		178 739,73

**Cité des retraités de l'Estrie inc.**

Période : du 2015/10/01 au 2021/06/30

Trié par: Date

RÉSERVE - Fonds de subventions

DATE	SUBVENTION ACCORDÉE AUX LOCATAIRES	INTÉRÊTS sur placement	RÉSERVE - Fonds de subventions
2018-09-01	5 556,00		173 183,73
2018-10-01	5 556,00		167 627,73
2018-11-01	5 341,00		162 286,73
2018-11-14		1 249,31	163 536,04
2018-12-01	5 134,00		158 402,04
<b>TOTAL 2018</b>	<b>62 815,00</b>	<b>1 249,31</b>	<b>158 402,04</b>
2019-01-01	5 134,00		153 268,04
2019-02-01	5 134,00		148 134,04
2019-03-01	5 134,00		143 000,04
2019-04-01	5 134,00		137 866,04
2019-05-01	5 134,00		132 732,04
2019-06-01	5 134,00		127 598,04
2019-07-01	5 160,00		122 438,04
2019-08-01	5 160,00		117 278,04
2019-09-01	5 160,00		112 118,04
2019-10-01	5 160,00		106 958,04
2019-11-01	5 160,00		101 798,04
2019-11-14		817,68	102 615,72
2019-12-01	5 160,00		97 455,72
<b>TOTAL 2019</b>	<b>61 764,00</b>	<b>817,68</b>	<b>97 455,72</b>
2019-12-31		99,32	97 555,04
2020-01-01	5 160,00		92 395,04
2020-01-31		94,17	92 489,21
2020-02-01	5 160,00		87 329,21
2020-02-29		83,26	87 412,47
2020-03-01	5 160,00		82 252,47
2020-03-31		83,83	82 336,30
2020-04-01	5 160,00		77 176,30
2020-04-30		76,12	77 252,42
2020-05-01	5 160,00		72 092,42
2020-05-31		73,48	72 165,90
2020-06-01	5 160,00		67 005,90
<b>2020-06-30</b>		<b>66,09</b>	<b>67 071,99</b>
2020-07-01	6 130,00		60 941,99
2020-07-31		62,11	61 004,10
2020-08-01	6 130,00		54 874,10
2020-08-31		55,93	54 930,02
2020-09-01	6 130,00		48 800,02
2020-09-30		48,13	48 848,15
2020-10-01	6 130,00		42 718,15
2020-10-31		43,54	42 761,69
2020-11-01	6 130,00		36 631,69
2020-11-30		36,13	36 667,82



**Cité des retraités de l'Estrie inc.**

Période : du 2015/10/01 au 2021/06/30

Trié par: Date

RÉSERVE - Fonds de subventions

DATE	SUBVENTION ACCORDÉE AUX LOCATAIRES	INTÉRÊTS sur placement	RÉSERVE - Fonds de subventions
2020-12-01	6 130,00		30 537,82
2020-12-31		31,12	30 568,94
<b>TOTAL 2020</b>	<b>67 740,00</b>	<b>853,23</b>	<b>30 568,94</b>
2021-01-01	6 130,00		24 438,94
2020-01-31		24,91	24 463,85
2021-02-01	6 130,00		18 333,85
2021-02-28		16,88	18 350,73
2021-03-01	6 130,00		12 220,73
2021-03-31		12,46	12 233,18
2021-04-01	6 130,00		6 103,18
2021-04-30		6,02	6 109,20
2021-05-01	6 130,00		(20,80)
2021-05-31			(20,80)
2021-06-01	6 130,00		(6 150,80)
2021-06-30			(6 150,80)
	<b>36 780,00</b>	<b>60,26</b>	<b>(6 150,80)</b>

SOMMAIRE			
Période	Subventions accordées aux locataires	Dépôt intérêts ET	Réserve Fonds de subventions
Du 1er octobre 2015 Au 30 juin 2021	370 552,00	6 650,52	<b>(6 150,80) \$</b>

**RÉFÉRENCE PLACEMENT**

Échéance		Taux %	Certificat
Au 1 octobre 2015 au 14 octobre 2015	0,0065	0,65	180222-ET3
Au 14 octobre 2015 au 14 octobre 2016	0,006	0,60	180222-ET3
Au 14 octobre 2016 au 14 octobre 2017	0,005	0,50	108222-ET3
Au 14 octobre 2017 au 14 novembre 2018	0,005	0,50	131478-ET2
Au 14 novembre 2018 au 14 novembre 2019	0,005	0,50	131478-ET1
Au 14 novembre 2019 au 14 novembre 2020	0,012	1,20	131478-ET2

# PIÈCE R-1G

## Rechercher une entreprise au registre

### État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises

Renseignements en date du 2023-07-19 13:48:15

#### État des informations

##### Identification de l'entreprise

Numéro d'entreprise du Québec (NEQ)	1178296514
Nom	Havre du Pin Solitaire

##### Adresse du domicile

Adresse	880 rue Saint-François N Sherbrooke (Québec) J1E3P9 Canada
---------	--

##### Adresse du domicile élu

Adresse	Aucune adresse
---------	----------------

##### Immatriculation

Date d'immatriculation	2022-12-29
Statut	Immatriculée
Date de mise à jour du statut	2022-12-29
Date de fin d'existence prévue	Aucune date de fin d'existence n'est déclarée au registre.

##### Forme juridique

Forme juridique	Personne morale sans but lucratif
Date de la constitution	2022-12-29 Constitution
Régime constitutif	QUÉBEC : Loi sur les compagnies, Partie 3 (RLRQ, C. C-38)
Régime courant	QUÉBEC : Loi sur les compagnies, Partie 3 (RLRQ, C. C-38)

##### Dates des mises à jour

Date de mise à jour de l'état de renseignements	2023-06-16
---	------------

Date de la dernière déclaration de mise à jour annuelle	Aucune déclaration de mise à jour annuelle n'a été produite à ce jour.
Date de fin de la période de production de la déclaration de mise à jour annuelle de 2023	2023-11-15

**Faillite**

L'entreprise n'est pas en faillite.

**Fusion, scission et conversion**

Aucune fusion ou scission n'a été déclaré.

**Continuation et autre transformation**

Aucune continuation ou autre transformation n'a été déclarée.

**Liquidation ou dissolution**

Aucune intention de liquidation ou de dissolution n'a été déclaré.

**Activités économiques et nombre de salariés****1<sup>er</sup> secteur d'activité**

Code d'activité économique (CAE)	9861
Activité	Organisations civiques et amicales
Précisions (facultatives)	-

**2<sup>e</sup> secteur d'activité**

Aucun renseignement n'a été déclaré.

**Nombre de salariés**

Nombre de salariés au Québec  
Aucun  
Proportion de salariés qui ne sont pas en mesure de communiquer en français au travail  
Non tenue de déclarer cette information

**Administrateurs, dirigeants et fondé de pouvoir****Liste des administrateurs**



Nom de famille	Proux
Prénom	Johanne
Date du début de la charge	2022-12-29
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse du domicile	880 rue Saint-François N Sherbrooke (Québec) J1E3P9 Canada
Adresse professionnelle	

Nom de famille	Brochu
Prénom	Madefeine
Date du début de la charge	2022-12-29
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse du domicile	102D-860 rue Saint-François N Sherbrooke (Québec) J1E3P9 Canada
Adresse professionnelle	

Nom de famille	Lacasse
Prénom	France
Date du début de la charge	2022-12-29
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse du domicile	207C-850 rue Saint-François N Sherbrooke (Québec) J1E3P9 Canada
Adresse professionnelle	

Nom de famille	Mercier
Prénom	Clément
Date du début de la charge	2022-12-29
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse du domicile	2980 rue de Champagne Sherbrooke (Québec) J1K1W8 Canada
Adresse professionnelle	

Nom de famille	Bouffard
Prénom	Danyel
Date du début de la charge	2022-12-29
Date de fin de la charge	
Fonctions actuelles	Administrateur
Adresse du domicile	4540 rue Decelles Sherbrooke (Québec) J1L1T7 Canada

Adresse professionnelle

### Dirigeants non membres du conseil d'administration

Aucun dirigeant non membre du conseil d'administration n'a été déclaré.

### Fondé de pouvoir

Aucun fondé de pouvoir n'a été déclaré.

### Administrateurs du bien d'autrui

Aucun administrateur du bien d'autrui n'a été déclaré.

## Établissements

Aucun établissement n'a été déclaré.

### Documents en traitement

Aucun document n'est actuellement traité par le Registraire des entreprises.

## Index des documents

### Documents conservés

Type de document	Date de dépôt au registre
Déclaration initiale	2023-06-16
Déclaration de mise à jour courante	2023-02-08
Lettres patentes	2022-12-29

## Index des noms

Date de mise à jour de l'index des noms 2022-12-29

### Nom

Nom	Versions du nom dans une autre langue	Date de déclaration du nom	Date de déclaration du retrait du nom	Situation
Havre du Pin Solitaire		2022-12-29		En vigueur

### Autres noms utilisés au Québec

Aucun autre nom utilisé au Québec n'a été déclaré.



# PIÈCE R-1H

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS

COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre civile)

N°: 450-17-008552-227



**HABITATIONS L'ÉQUERRE INC.**,  
personne morale sans but lucratif sous le  
régime de la *Loi sur les compagnies*,  
*Partie 3 (RLRQ, C. C-38)*, ayant son siège  
au 2235, rue D'Youville, Sherbrooke,  
province de Québec, J1J 3W6;

Demanderesse

c.

**RENÉ ST-AMANT**, domicilié au 123, rue  
des Boisés, Ascot Corner, province de  
Québec, J0B 1A0;

et

**MICHEL FORTIN**, domicilié au 201-3607,  
rue Nicolas-Scheib, Sherbrooke, province  
de Québec, J1L 0J2

et

**PATRICK FORTIN**, domicilié au 249,  
boul. de Montrose, Saint-Lambert,  
province de Québec, J4R 1X4;

et

**JOCELYN MORISSETTE**, domicilié au  
517-2940, rue des Chênes, Sherbrooke,  
province de Québec, J1L 2Z3;

et

**SERGE DUBOIS**, exerçant sa profession  
au 455, rue King Ouest, bureau 200,  
Sherbrooke, province de Québec, J1H  
6E9;

Défendeurs

---

**DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE**  
**(Articles 1457, 321, 322, 358, 361 et 1309 C.c.Q.)**

---

AU SOUTIEN DE SA DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE LA DEMANDERESSE EXPOSE CE QUI SUIT :

1. La demanderesse est une personne morale sans but lucratif sous le régime de la Loi sur les compagnies, tel qu'il appert de la copie de l'état de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises, **pièce P-1**;
2. Elle opère un ensemble immobilier et a ce qui suit pour objet :

« D'offrir (sic) en location des unités résidentielles à des personnes à revenu faible ou modeste ou à une clientèle ayant des besoins particuliers en habitation. »

tel qu'il appert de la copie des lettres patentes supplémentaires du 16 mai 2019, **pièce P-2**;
3. Le siège social de la demanderesse est situé dans le district de Saint-François depuis 1977;
4. La demanderesse poursuit des objets analogues et similaires à L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE;
5. L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE avait d'abord eu pour nom PROJET CITÉ DES RETRAITÉS DE L'ESTRIE inc. du 30 juin 1976 jusqu'au 16 juin 1999, puis a ensuite eu pour nom CITÉ DES RETRAITÉ DE L'ESTRIE inc. jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2022, tel qu'il appert de la copie de l'état des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises de L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE, **pièce P-3**;
6. Du 12 juin 2004 jusqu'au 28 mars 2022, soit jusqu'à quelques jours avant sa dissolution le 5 avril 2022, L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE avait aussi pour autre nom utilisé au Québec FAUBOURG MENA'SEN, **P-3**;
7. Ce n'est que du 1<sup>er</sup> mars 2022 jusqu'au 4 avril 2022, que la personne morale a eu pour nom L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE, ci-après nommé « MENA'SEN », **P-3**;
8. Les défendeurs étaient les seuls membres actifs de la personne morale sans but lucratif MENA'SEN en date du ou vers le 11 janvier 2022 jusqu'au 5 avril 2022, jour de sa dissolution;

9. Les défendeurs étaient les seuls administrateurs de la personne morale sans but lucratif MENA'SEN du 15 novembre 2016 jusqu'au 5 avril 2022, jour de sa dissolution, P-3;
10. MENA'SEN était propriétaire depuis 1980 d'un ensemble immobilier situé au 786-906, rue Saint-François Nord, Sherbrooke;
11. Cet ensemble immobilier comprenait 168 logements, une chapelle, un salon de coiffure, une salle communautaire, des espaces de bureau et un gymnase, le tout disposé dans 8 pavillons de 16 logements, 11 quadruplex et un centre administratif;
12. Cet ensemble immobilier constituait le principal actif de MENA'SEN et a été vendu le 25 février 2022 pour la somme de 18 250 000.00 \$ libre d'hypothèque, tel qu'il appert de la copie de l'acte de vente publié au registre foncier, circonscription foncière de Sherbrooke, sous le numéro 27 051 511, pièce P-4;
13. En 2021, MENA'SEN avait, en plus du parc immobilier, un actif net de 1 305 670.00\$, tel qu'il appert de la copie du rapport financier annuel de 2021 de Cité des retraités de l'Estrie inc., pièce P-5;
14. Les revenus annuels bruts de MENA'SEN pour l'année 2020-2021 étaient de 1 266 553\$, les dépenses annuelles étaient de 1 022 680\$ pour un excédent des revenus brut sur les dépenses de 243 873\$, P-5;
15. Les lettres patentes de MENA'SEN du 30 juin 1976, pièce P-6, indiquaient que les objets de la personne morale étaient :
  - « 1o. Grouper en association des personnes retraitées;
  - 2o. Étudier, promouvoir, protéger et développer de toutes manières les intérêts matériels, culturels et sociaux de ses membres; organiser à cet effet des réunions, conférences, échanges de vues, et établir un secrétariat pour servir de lien entre ses membres;
  - 3o. Pour ces fins, amasser de l'argent ou d'autre biens, par voie de souscriptions publiques et de toute autre manière;
  - 4o. Pour ces fins, organiser, développer et susciter la promotion et l'instauration d'une Cité des Retraités dans la région de l'Estrie, Québec;
  - 5o. Pour ces fins, faire usage de revues, annales, journaux, enveloppes, cartes, formules continues et de tout autre moyen servant aux fins de publicité et de financement de la corporation. »

16. Aux lettres patentes du 30 juin 1976, P-6, la personne morale avait les pouvoirs suivants :

« acquérir, exploiter, louer, administrer et disposer de biens immobiliers »;

17. Il y était aussi indiqué ceci :

« Au cas de liquidation de la corporation ou de distribution des biens de la corporation ces derniers seront dévolus à un organisme exerçant une action analogue. », P-6;

18. En mars 1978, MENA'SEN adopta un règlement modifiant le nombre d'administrateurs, le portant de 3 à 15, tel qu'il appert de la copie du règlement concernant la modification du nombre des administrateurs d'une corporation sans but lucratif et de la demande de publication d'un avis dans la gazette officielle du Québec du 17 juin 1978, en liasse, pièce P-7;

19. Le 7 mai 1979, MENA'SEN adopta des lettres patentes supplémentaires, pièce P-8, lesquelles indiquaient que les objets de la personne morale étaient remplacés par les suivants :

« a-Entretenir des logements pour familles ou particuliers à faible revenu et pour des familles ou particuliers à revenu moyen selon la définition qu'en donne la Loi nationale sur l'habitation;

b-Acheter, prendre à bail, tenir, construire, développer ou améliorer les terrains ou bâtiments nécessaires pour atteindre lesdits buts;

c-Se procurer des fonds au moyen de souscriptions, de dons de membres et en recevant des dons testamentaires ou autres, en vue d'atteindre lesdits buts;

d-Faire tout ce qui est susceptible de contribuer à la réalisation des buts précités;

e-Les activités de la corporation se poursuivront sans but lucratif à l'endroit de ses membres et tous les profits ou accroissements de la corporation éventuels ne seront utilisés que pour l'avancement de ces buts. »

20. Il y était aussi indiqué ce qui suit :

« Que les paragraphes a. et b. de la page 4 des lettres patentes du 30 juin 1976 sont remplacés par ceci :

-En cas de liquidation ou de dissolution de l'association, le solde de l'actif de la corporation, après règlement des dettes et de la masse passive, sera cédé à une autre organisation de charité reconnue dans la province ou ailleurs au Canada;

-Les directeurs offriront leurs services en cette qualité sans rémunération, et qu'aucun directeur ne doit recevoir de profits, soit directement ou indirectement, en vertu de son poste, à condition que les dépenses qu'un directeur subisse dans l'exercice de ses fonctions lui soient raisonnablement défrayées. »

21. En 2018, alors que les cinq défendeurs étaient les seuls administrateurs de MENA'SEN, cette dernière adopta des lettres patentes supplémentaires, tel qu'il appert de la copie des lettres patentes supplémentaires du 1<sup>er</sup> août 2018, pièce P-9, et abrogeait les lettres patentes du 30 juin 1976, P-6, et les lettres patentes supplémentaires du 7 mai 1979, P-8, lesquelles étaient remplacées par :

« Les objets de la compagnie sont les suivants :

a) accorder des subsides à titre de subvention à des personnes dont le revenu familial global est insuffisant pour permettre à ces personnes de louer un logement d'habitation proportionné à ses besoins au prix pratiqué sur le marché locatif de la région où elle habite et ainsi permettre à ces personnes de louer un logement d'habitation de qualité à moindre coût que le loyer demandé pour un tel logement;

b) fournir des logements d'habitations de qualité à moindre coût à des personnes dont le revenu familial global est insuffisant pour permettre à ces personnes de louer un logement d'habitation proportionné à ses besoins au prix pratiqué sur le marché locatif de la région où elle habite;

c) offrir aux résidents des logements d'habitations susmentionnés, des activités qui favorisent le maintien ou l'épanouissement de la condition physique et psychologique de ces personnes.

#### Pouvoirs

La compagnie a tous les pouvoirs accordés par la loi et sans limiter ceux-ci, la compagnie aura tous les pouvoirs nécessaires pour faire tout ce qui est susceptible de contribuer à la réalisation des objets de la compagnie, y compris :



a) acquérir, prendre à bail, posséder, administrer, construire, développer, améliorer, offrir à bail ou aliéner, des terrains, logements et bâtiments;

b) se procurer des fonds par tous les moyens prévus par la loi, y compris contracter des emprunts et donner des garanties sur ces biens pour le remboursement de tels emprunts, recevoir des dons ou bénéficier de subventions, dans le but d'atteindre les objets de la compagnie;

c) placer les fonds dont elle dispose dans toute espèce de placements auprès de sociétés d'assurances, d'institutions financières ou auprès de sociétés qui peuvent accorder des sûretés mobilières ou immobilières pour garantir lesdits placements. »

22. Toujours aux lettres patentes supplémentaires de 2018, P-9, le nombre d'administrateurs était désormais fixé à cinq (5);

23. Toujours aux lettres patentes supplémentaires de 2018, P-9, il était indiqué ce qui suit :

« Au cas de dissolution ou de liquidation de la compagnie, tous les biens qui restent, après le paiement des dettes, seront distribués à une ou plusieurs personnes morales dont le siège social est situé dans le district judiciaire de Saint-François, au Québec, et qui poursuivent des objets analogues ou similaires. »;

24. En 2021, MENA'SEN mettait en vente son ensemble immobilier, sans que les bénéficiaires et la communauté ne le sachent, en approchant des acheteurs potentiels de façon confidentielle et en leur indiquant que la vente était confidentielle;

25. Au mois de juin 2021, MENA'SEN déclenchait un processus pour le dépôt d'offre d'achat pour son ensemble immobilier;

26. Le 28 octobre 2021, MENA'SEN acceptait une offre d'achat, P-4;

27. Le 25 février 2022, MENA'SEN vendait son ensemble immobilier pour une somme de 18 250 000\$ à l'insu des bénéficiaires et de la communauté, P-4;

28. Le 1<sup>er</sup> mars 2022, MENA'SEN, alors contrôlée par les défendeurs seuls administrateurs et seuls membres de celle-ci, adoptait des lettres patentes supplémentaires, tel qu'il appert de la copie des lettres patentes supplémentaires déposées le 4 mars 2022, pièce P-10;

29. Par ces lettres patentes supplémentaires, **P-10**, le nom de MENA'SEN devenait L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE;

30. Par ces lettres patentes supplémentaires, **P-10**, les deux clauses suivantes étaient abrogées :

« b- se procurer des fonds par tous les moyens prévus par la loi y compris contracter des emprunts et donner des garanties sur ces biens pour le remboursement de tels emprunts, recevoir des dons ou bénéficier de subventions, dans le but d'atteindre les objets de la compagnie »

« Au cas de dissolution ou de liquidation de la compagnie, tous les biens qui restent, après le paiement des dettes seront distribués à une ou plusieurs personnes morales dont le siège social est situé dans le district judiciaire de Saint-François, au Québec, et qui poursuivent des objets analogues ou similaires »;

31. Le 11 mars 2022, la nouvelle adresse du domicile MENA'SEN, sous son nouveau nom L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE, devenait le bureau 200 au 455, rue King Ouest à Sherbrooke, soit au bureau du défendeur Serge Dubois, tel qu'il appert de la copie de la déclaration de mise à jour courante pour une personne morale du 11 mars 2022, **pièce P-11**;

32. Lundi le 4 avril 2022, MENA'SEN, sous son nouveau nom L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE, nom inconnu des bénéficiaires et de la communauté, publiait dans le quotidien Le Devoir, au bas à droite de la page B-2, un « avis d'intention de dissolution » se lisant comme suit :

« Prenez avis que la personne morale L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE demandera au Registraire des entreprises la permission d'obtenir sa dissolution. »

tel qu'il appert de la copie de la page B2 du journal Le Devoir du 4 avril 2022, **pièce P-12**;

33. Toujours le lundi le 4 avril 2022, L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE, représentée par le défendeur Serge Dubois, signait et produisait une déclaration d'intention de dissolution et une demande de dissolution, tel qu'il appert de la copie de la déclaration d'intention de dissolution et demande de dissolution du 4 avril 2022, **pièce P-13**;

34. L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE déclarait ce même jour s'être départie de ses biens, qu'elle avait divisé son actif proportionnellement entre ses membres et qu'elle n'avait pas de dette ni de passif, **P-13**;

35. Le 5 avril 2022, le Registraire des entreprises déposait au registre des entreprises l'acte de dissolution de L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE, tel qu'il appert de la copie de l'acte de dissolution, pièce P-14;
36. Au jour de la dissolution, les objets de MENA'SEN étaient toujours ceux prévus aux lettres patentes supplémentaires du 1<sup>er</sup> août 2018, P-9, auxquels il est fait référence au paragraphe 21 de la présente demande;
37. Les défendeurs ont commis une faute civile en contrevenant à leur obligation d'agir avec honnêteté et loyauté dans le meilleur intérêt de MENA'SEN et de respecter les objets et buts de MENA'SEN, et ce, de la façon suivante :
- Alors qu'ils étaient tous les cinq administrateurs de MENA'SEN en réduisant le nombre d'administrateurs à 5 administrateurs;
  - En mettant par la suite en vente l'ensemble immobilier, à l'insu des bénéficiaires et de la communauté et en vendant par la suite l'ensemble immobilier;
  - En changeant par la suite le nom de MENA'SEN pour L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE, ce qui leur a permis d'agir sans intervention des bénéficiaires et de la communauté puisque ce dernier nom était inconnu de ceux-ci;
  - En se divisant par la suite l'actif de MENA'SEN suivant l'abrogation aux lettres patentes de l'obligation de remettre l'actif net de MENA'SEN à une ou plusieurs personnes morales dont le siège social est situé dans le district judiciaire de Saint-François, au Québec, et qui poursuivent des objets analogues ou similaires;
  - En publiant un avis d'intention de dissolution sous ce nouveau nom inconnu des bénéficiaires et de la communauté et en procédant à la dissolution de MENA'SEN le lendemain;
38. Cette faute civile crée un préjudice à la demanderesse en ce qu'elle est privée de la somme de 19 555 670.00\$;
39. Subsidiairement, l'actif de MENA'SEN comprenait un ensemble immobilier qui provenait de la contribution de tiers, soit notamment d'une partie du loyer que payaient les bénéficiaires;
40. L'actif de MENA'SEN correspond à cette partie du loyer qui permettait le paiement en capital de l'emprunt hypothécaire, pièce P-15;
41. Les défendeurs n'ont fourni aucun apport au sens de l'article 361 du Code civil du Québec;

42. MENA'SEN avait l'obligation de remettre son actif de 19 555 670\$ à une ou plusieurs personnes morales dont le siège social est situé dans le district judiciaire de Saint-François, au Québec, et qui poursuivent des objets analogues ou similaires;
43. Vu l'obligation ci-haut, les défendeurs avaient l'obligation de désigner un liquidateur;
44. Or, en ne désignant pas de liquidateur, les défendeurs ont commis une autre faute les rendant personnellement responsables du préjudice causé à la demanderesse au sens de l'article 358 du Code civil du Québec, pour l'omission de MENA'SEN d'avoir remis la somme de 19 555 670\$ à une ou plusieurs personnes morales dont le siège social est situé dans le district judiciaire de Saint-François, au Québec, et qui poursuivent des objets analogues ou similaires;
45. Les défendeurs sont solidairement responsables du préjudice causé à la demanderesse;
46. Les défendeurs sont en demeure de plein droit depuis le 4 mars 2022;
47. La présente demande introductive d'instance est bien fondée en faits et en droit.

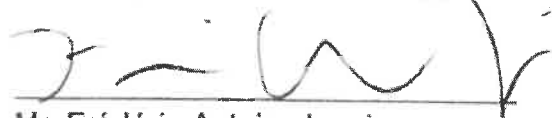
**POUR CES MOTIFS PLAISE AU TRIBUNAL**

**ACCUEILLIR** la présente demande introductive d'instance;

**CONDAMNER** les défendeurs solidairement à verser la somme de 19 555 670.00\$ à la demanderesse avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle à compter du 4 mars 2022;

**LE TOUT** avec les frais de justice.

Sherbrooke, le 20 octobre 2022



Me Frédéric-Antoine Lemieux

Me Frédéric-Antoine Lemieux avocats  
Avocats de la demanderesse

**AVIS D'ASSIGNATION**  
**(Articles 145 et suivants C.p.c.)**

---

**Dépôt d'une demande en justice**

Prenez avis que la demanderesse a déposé au greffe de la Cour Supérieure du district judiciaire de Saint-François la présente demande introductive d'instance.

**Pièces au soutien de la demande**

Au soutien de sa demande introductive d'instance, la demanderesse invoque les pièces suivantes :

- P-1:** Copie de l'état de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises d'Habitations L'Équerre inc.;
- P-2:** Copie des lettres patentes supplémentaires du 16 mai 2019 d'Habitations l'Équerre inc.;
- P-3:** Copie de l'état des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises de L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE;
- P-4:** Copie de l'acte de vente 27 051 117 du 25 février 2022;
- P-5:** Copie du rapport financier annuel de 2021 de Cité des retraités de l'Estrie inc.;
- P-6:** Copie des lettres patentes de MENA'SEN du 30 juin 1976;
- P-7:** Copie du règlement concernant la modification du nombre des administrateurs d'une corporation sans but lucratif et de la demande de publication d'un avis dans la gazette officielle du Québec du 17 juin 1978, en liasse;
- P-8:** Copie des lettres patentes supplémentaires de MENA'SEN du 7 mai 1979;

- P-9:** Copie des lettres patentes supplémentaires de MENA'SEN du 1<sup>er</sup> août 2018;
- P-10:** Copie des lettres patentes supplémentaires de MENA'SEN déposées le 4 mars 2022;
- P-11:** Copie de la déclaration de mise à jour courante pour une personne morale du 11 mars 2022;
- P-12:** Copie de la page B2 du journal Le Devoir du 4 avril 2022;
- P-13:** Copie de la déclaration d'intention de dissolution et demande de dissolution du 4 avril 2022;
- P-14:** Copie de l'acte de dissolution;
- P-15:** Copie de l'emprunt hypothécaire.

### **Réponse à cette demande**

Vous devez répondre à cette demande par écrit, personnellement ou par avocat, au palais de justice de Sherbrooke situé au 375, rue King Ouest, Sherbrooke, province de Québec, J1H 6B9, dans les 15 jours de la signification de la présente demande ou, si vous n'avez ni domicile, ni résidence, ni établissement au Québec, dans les 30 jours de celle-ci. Cette réponse doit être notifiée à l'avocat du demandeur ou, si ce dernier n'est pas représenté, au demandeur lui-même.

### **Défaut de répondre**

Si vous ne répondez pas dans le délai prévu, de 15 ou de 30 jours, selon le cas, un jugement par défaut pourra être rendu contre vous sans autre avis dès l'expiration de ce délai et vous pourriez, selon les circonstances, être tenu au paiement des frais de justice.

### **Contenu de la réponse**

Dans votre réponse, vous devez indiquer votre intention, soit :

- de convenir du règlement de l'affaire;
- de proposer une médiation pour résoudre le différend;
- de contester cette demande et, dans les cas requis par le Code, d'établir à cette fin, en coopération avec la demanderesse, le protocole qui régira le déroulement de l'instance. Ce protocole devra être déposé au greffe de la Cour du district mentionné plus haut dans les 45 jours de la signification du présent avis. Toutefois, ce délai est de 3 mois en matière familiale ou si vous n'avez ni domicile, ni résidence, ni établissement au Québec;
- de proposer la tenue d'une conférence de règlement à l'amiable.

Cette réponse doit mentionner vos coordonnées et, si vous êtes représenté par un avocat, le nom de celui-ci et ses coordonnées.

#### **Lieu du dépôt de la demande en justice**

Cette demande est, sauf exceptions, entendue dans le district judiciaire où est situé votre domicile ou, à défaut, votre résidence ou le domicile que vous avez élu ou convenu avec la demanderesse. Si elle n'a pas été déposée dans le district où elle peut être entendue et que vous voulez qu'elle y soit transférée, vous pouvez présenter une demande au tribunal à cet effet.

Cependant, si cette demande porte sur un contrat de travail, de consommation ou d'assurance ou sur l'exercice d'un droit hypothécaire sur l'immeuble vous servant de résidence principale, elle est entendue dans le district où est situé le domicile ou la résidence du salarié, du consommateur ou de l'assuré, qu'il soit demandeur ou défendeur, dans le district où est situé cet immeuble ou dans le district où le sinistre a eu lieu s'il s'agit d'une assurance de biens. Si cette demande n'a pas été déposée dans le district où elle peut être entendue et que vous voulez qu'elle y soit transférée, vous pouvez, sans qu'une convention contraire puisse vous être opposée, présenter une demande à cet effet au greffier spécial de ce district.

#### **Transfert de la demande à la Division des petites créances**

Si vous avez la capacité d'agir comme demandeur suivant les règles relatives au recouvrement des petites créances, vous pouvez communiquer avec le greffier du tribunal pour que cette demande soit traitée selon ces règles. Si vous faites cette demande, les frais de justice de la demanderesse ne pourront alors excéder le montant des frais prévus pour le recouvrement des petites créances.

#### **Convocation à une conférence de gestion**

Dans les 20 jours suivant le dépôt du protocole mentionné plus haut, le tribunal pourra vous convoquer à une conférence de gestion en vue d'assurer le bon déroulement de l'instance. À défaut, ce protocole sera présumé accepté.

### **Demande accompagnée d'un avis de présentation**

Une demande présentée en cours d'instance, une demande visée par les livres III ou V, à l'exception notamment de celles portant sur les matières familiales mentionnées à l'article 409 et de celles relatives aux sûretés mentionnées à l'article 480, ou encore certaines demandes visées par le livre VI du Code, dont le pourvoi en contrôle judiciaire, sont accompagnées, non pas d'un avis d'assignation, mais d'un avis de présentation. Dans ce cas, la préparation d'un protocole de l'instance n'est pas requise.

Sherbrooke, le 20 octobre 2022



Me Frédéric-Antoine Lemieux

**Me Frédéric-Antoine Lemieux avocats**

Avocats de la demanderesse



**HABITATIONS L'ÉQUERRE INC.**

Demanderesse  
C.

**RENÉ ST-AMANT ET MICHEL FORTIN ET PATRICK  
FORTIN ET JOCELYN MORISSETTE ET SERGE  
DUBOIS**

Défendeurs

Je, **André G. Mathieu, Huissier de justice ( permis # 0723)**, ayant mon domicile professionnel au 875 King ouest, Sherbrooke, QC, CANADA, J1H 1R9, certifie sous mon serment professionnel que le **21 octobre 2022 à 12:26**, j'ai reçu **LA PRÉSENTE DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE (Articles 1457, 321, 322, 358, 361 et 1309 C.c.Q.), AVIS D'ASSIGNATION (Articles 145 et suivants C.p.c.)**.

La dite procédure a été transmise par **FRÉDÉRIC-ANTOINE LEMIEUX AVOCATS** et le No de télécopieur ou l'adresse courriel est : **M.Berger@lemieuxavocats.ca**.

Conformément à l'article 113 du Code de procédure civile, j'ai préparé des copies conformes du document reçu par télécopieur ou par courriel.

Le total de mes honoraires et déboursés s'élève à \$17.25\$.

Je dresse en conséquence la présente attestation d'authenticité pour servir et valoir ce que de droit.

Sherbrooke, 21 octobre 2022

ATTESTATION D'AUTHENTICITÉ 113	\$15.00
SOUS-TOTAL	\$15.00
TPS	\$0.75
TVQ	\$1.50
TOTAL	\$17.25

\_\_\_\_\_  
André G. Mathieu, Huissier de justice  
Permis # 0723

---

No : 450-17-008552-227

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre civile)  
**DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS**

---

**HABITATIONS L'ÉQUERRE INC.**

c. Demanderesse

**RENÉ ST-AMANT ET ALS**  
Défendeurs

---

**DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE**  
(Art. 1457, 321, 322, 358, 361 et 1309 C.c.Q.)

---

**FRÉDÉRIC-ANTOINE LEMIEUX, Avocats**  
75 Wellington Nord, bureau 401  
Sherbrooke (Québec) J1H 5A9  
Tel. (819) 566-3939  
Télex. (819) 566-5504  
Courriel : [bureau@lemieuxavocats.ca](mailto:bureau@lemieuxavocats.ca)

Me Frédéric-Antoine Lemieux  
N/d: 2770-1 BD3303

# PIÈCE R-1I

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS

COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre civile)

---

N° : 450-17-008552-227

**HABITATIONS L'ÉQUERRE INC.**, en son nom propre et en sa qualité de mandataire (art. 91 C.p.c.) de Le parallèle de l'habitation sociale inc., Les communautés de retraités Massawippi, Foyer Wales, Handi-Ressouces, Mon shack... mes choix... mon avenir !;

Demanderesse

c.

**RENÉ ST-AMANT**

et

**MICHEL FORTIN**

et

**PATRICK FORTIN**

et

**JOCELYN MORISSETTE**

et

**SERGE DUBOIS**

Défendeurs

---

**DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE  
REMODIFIÉE LE 16 FÉVRIER 2023 (QUATRIÈME MODIFICATION)  
(Articles 1457, 321, 322, 358, 361 et 1309 C.c.Q)**

---

AU SOUTIEN DE SA DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE REMODIFIÉE LA DEMANDERESSE EXPOSE CE QUI SUIT :

1. La demanderesse est une personne morale sans but lucratif sous le régime de la Loi sur les compagnies, tel qu'il appert de la copie de l'état de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises, **pièce P-1**;

2. Elle opère un ensemble immobilier et a ce qui suit pour objet :

« D'offrir (sic) en location des unités résidentielles à des personnes à revenu faible ou modeste ou à une clientèle ayant des besoins particuliers en habitation. »

tel qu'il appert de la copie des lettres patentes supplémentaires du 16 mai 2019, **pièce P-2;**

3. Le siège social de la demanderesse est situé dans le district de Saint-François depuis 1977;
4. La demanderesse poursuit des objets analogues et similaires à L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE;
- 4.1. La demanderesse a reçu de Le parallèle de l'habitation sociale inc., Les communautés des retraités de Massawippi, Foyer Wales, Handi-Ressources et Mon shack... Mon choix... Mon avenir !, ci-après « Les mandantes », le mandat d'agir en justice pour le compte des mandantes contre les défendeurs dans la présente instance, tel qu'il appert des mandats, **pièces P-16, P-16.1, P-16.2, P-16.3 et P-16.4;**
- 4.2. (...) Les mandantes, des personnes morales sans but lucratif (...), ont un intérêt commun avec la demanderesse dans le présent litige contre les défendeurs;
- 4.3. En effet, (...) le siège social de chacune des mandantes est situé dans le district de Saint-François et elles poursuivent également des objets analogues et similaires à l'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE;
5. L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE avait d'abord eu pour nom PROJET CITÉ DES RETRAITÉS DE L'ESTRIE inc. du 30 juin 1976 jusqu'au 16 juin 1999, puis a ensuite eu pour nom CITÉ DES RETRAITÉ DE L'ESTRIE inc. jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2022, tel qu'il appert de la copie de l'état des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises de L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE, **pièce P-3;**
6. Du 12 juin 2004 jusqu'au 28 mars 2022, soit jusqu'à quelques jours avant sa dissolution le 5 avril 2022, L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE avait aussi pour autre nom utilisé au Québec FAUBOURG MENA'SEN, **P-3;**
7. Ce n'est que du 1<sup>er</sup> mars 2022 jusqu'au 4 avril 2022, que la personne morale a eu pour nom L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE, ci-après nommé « MENA'SEN », **P-3;**
8. Les défendeurs étaient les seuls membres actifs de la personne morale sans but lucratif MENA'SEN en date du ou vers le 11 janvier 2022 jusqu'au 5 avril 2022, jour de sa dissolution;



9. Les défendeurs étaient les seuls administrateurs de la personne morale sans but lucratif MENA'SEN du 15 novembre 2016 jusqu'au 5 avril 2022, jour de sa dissolution, **P-3**;
10. MENA'SEN était propriétaire depuis 1980 d'un ensemble immobilier situé au 786-906, rue Saint-François Nord, Sherbrooke;
11. Cet ensemble immobilier comprenait 168 logements, une chapelle, un salon de coiffure, une salle communautaire, des espaces de bureau et un gymnase, le tout disposé dans 8 pavillons de 16 logements, 11 quadruplex et un centre administratif;
12. Cet ensemble immobilier constituait le principal actif de MENA'SEN et a été vendu le 25 février 2022 pour la somme de 18 250 000.00 \$ libre d'hypothèque, tel qu'il appert de la copie de l'acte de vente publié au registre foncier, circonscription foncière de Sherbrooke, sous le numéro 27 051 511, **pièce P-4**;
13. En 2021, MENA'SEN avait, en plus du parc immobilier, un actif net de 1 305 670.00\$, tel qu'il appert de la copie du rapport financier annuel de 2021 de Cité des retraités de l'Estrie inc., **pièce P-5**;
14. Les revenus annuels bruts de MENA'SEN pour l'année 2020-2021 étaient de 1 266 553\$, les dépenses annuelles étaient de 1 022 680\$ pour un excédent des revenus brut sur les dépenses de 243 873\$, **P-5**;
15. Les lettres patentes de MENA'SEN du 30 juin 1976, **pièce P-6**, indiquaient que les objets de la personne morale étaient :
  - « 1o. Grouper en association des personnes retraitées;
  - 2o. Étudier, promouvoir, protéger et développer de toutes manières les intérêts matériels, culturels et sociaux de ses membres; organiser à cet effet des réunions, conférences, échanges de vues, et établir un secrétariat pour servir de lien entre ses membres;
  - 3o. Pour ces fins, amasser de l'argent ou d'autre biens, par voie de souscriptions publiques et de toute autre manière;
  - 4o. Pour ces fins, organiser, développer et susciter la promotion et l'instauration d'une Cité des Retraités dans la région de l'Estrie, Québec;
  - 5o. Pour ces fins, faire usage de revues, annales, journaux, enveloppes, cartes, formules continues et de tout autre moyen servant aux fins de publicité et de financement de la corporation. »

16. Aux lettres patentes du 30 juin 1976, **P-6**, la personne morale avait les pouvoirs suivants :

« acquérir, exploiter, louer, administrer et disposer de biens immobiliers »;

17. Il y était aussi indiqué ceci :

« Au cas de liquidation de la corporation ou de distribution des biens de la corporation ces derniers seront dévolus à un organisme exerçant une action analogue. », **P-6**;

18. En mars 1978, MENA'SEN adopta un règlement modifiant le nombre d'administrateurs, le portant de 3 à 15, tel qu'il appert de la copie du règlement concernant la modification du nombre des administrateurs d'une corporation sans but lucratif et de la demande de publication d'un avis dans la gazette officielle du Québec du 17 juin 1978, en liasse, **pièce P-7**;

19. Le 7 mai 1979, MENA'SEN adopta des lettres patentes supplémentaires, **pièce P-8**, lesquelles indiquaient que les objets de la personne morale étaient remplacés par les suivants :

a- Entretenir des logements pour familles ou particuliers à faible revenu et pour des familles ou particuliers à revenu moyen selon la définition qu'en donne la Loi nationale sur l'habitation;

b- Acheter, prendre à bail, tenir, construire, développer ou améliorer les terrains ou bâtiments nécessaires pour atteindre lesdits buts;

c- Se procurer des fonds au moyen de souscriptions, de dons de membres et en recevant des dons testamentaires ou autres, en vue d'atteindre lesdits buts;

d- Faire tout ce qui est susceptible de contribuer à la réalisation des buts précités;

e- Les activités de la corporation se poursuivront sans but lucratif à l'endroit de ses membres et tous les profits ou accroissements de la corporation éventuels ne seront utilisés que pour l'avancement de ces buts. »

20. Il y était aussi indiqué ce qui suit :

« Que les paragraphes a. et b. de la page 4 des lettres patentes du 30 juin 1976 sont remplacés par ceci :



-En cas de liquidation ou de dissolution de l'association, le solde de l'actif de la corporation, après règlement des dettes et de la masse passive, sera cédé à une autre organisation de charité reconnue dans la province ou ailleurs au Canada;

-Les directeurs offriront leurs services en cette qualité sans rémunération, et qu'aucun directeur ne doit recevoir de profits, soit directement ou indirectement, en vertu de son poste, à condition que les dépenses qu'un directeur subisse dans l'exercice de ses fonctions lui soient raisonnablement défrayées. »

21. En 2018, alors que les cinq défendeurs étaient les seuls administrateurs de MENA'SEN, cette dernière adopta des lettres patentes supplémentaires, tel qu'il appert de la copie des lettres patentes supplémentaires du 1<sup>er</sup> août 2018, **pièce P-9**, et abrogeait les lettres patentes du 30 juin 1976, **P-6**, et les lettres patentes supplémentaires du 7 mai 1979, **P-8**, lesquelles étaient remplacées par :

« Les objets de la compagnie sont les suivants :

a) accorder des subsides à titre de subvention à des personnes dont le revenu familial global est insuffisant pour permettre à ces personnes de louer un logement d'habitation proportionné à ses besoins au prix pratiqué sur le marché locatif de la région où elle habite et ainsi permettre à ces personnes de louer un logement d'habitation de qualité à moindre coût que le loyer demandé pour un tel logement;

b) fournir des logements d'habitations de qualité à moindre coût à des personnes dont le revenu familial global est insuffisant pour permettre à ces personnes de louer un logement d'habitation proportionné à ses besoins au prix pratiqué sur le marché locatif de la région où elle habite;

c) offrir aux résidents des logements d'habitations susmentionnés, des activités qui favorisent le maintien ou l'épanouissement de la condition physique et psychologique de ces personnes.

#### Pouvoirs

La compagnie a tous les pouvoirs accordés par la loi et sans limiter ceux-ci, la compagnie aura tous les pouvoirs nécessaires pour faire tout ce qui est susceptible de contribuer à la réalisation des objets de la compagnie, y compris :



a) acquérir, prendre à bail, posséder, administrer, construire, développer, améliorer, offrir à bail ou aliéner, des terrains, logements et bâtiments;

b) se procurer des fonds par tous les moyens prévus par la loi, y compris contracter des emprunts et donner des garanties sur ces biens pour le remboursement de tels emprunts, recevoir des dons ou bénéficier de subventions, dans le but d'atteindre les objets de la compagnie;

c) placer les fonds dont elle dispose dans toute espèce de placements auprès de sociétés d'assurances, d'institutions financières ou auprès de sociétés qui peuvent accorder des sûretés mobilières ou immobilières pour garantir lesdits placements. »

22. Toujours aux lettres patentes supplémentaires de 2018, **P-9**, le nombre d'administrateurs était désormais fixé à cinq (5);

23. Toujours aux lettres patentes supplémentaires de 2018, **P-9**, il était indiqué ce qui suit :

« Au cas de dissolution ou de liquidation de la compagnie, tous les biens qui restent, après le paiement des dettes, seront distribués à une ou plusieurs personnes morales dont le siège social est situé dans le district judiciaire de Saint-François, au Québec, et qui poursuivent des objets analogues ou similaires. »;

24. En 2021, MENA'SEN mettait en vente son ensemble immobilier, sans que les bénéficiaires et la communauté ne le sachent, en approchant des acheteurs potentiels de façon confidentielle et en leur indiquant que la vente était confidentielle;

25. Au mois de juin 2021, MENA'SEN déclenchait un processus pour le dépôt d'offre d'achat pour son ensemble immobilier;

26. Le 28 octobre 2021, MENA'SEN acceptait une offre d'achat, **P-4**;

27. Le 25 février 2022, MENA'SEN vendait son ensemble immobilier pour une somme de 18 250 000\$ à l'insu des bénéficiaires et de la communauté, **P-4**;

28. Le 1<sup>er</sup> mars 2022, MENA'SEN, alors contrôlée par les défendeurs seuls administrateurs et seuls membres de celle-ci, adoptait des lettres patentes supplémentaires, tel qu'il appert de la copie des lettres patentes supplémentaires déposées le 4 mars 2022, **pièce P-10**;

29. Par ces lettres patentes supplémentaires, **P-10**, le nom de MENA'SEN devenait L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE;

30. Par ces lettres patentes supplémentaires, **P-10**, les deux clauses suivantes étaient abrogées :

« b- se procurer des fonds par tous les moyens prévus par la loi y compris contracter des emprunts et donner des garanties sur ces biens pour le remboursement de tels emprunts, recevoir des dons ou bénéficier de subventions, dans le but d'atteindre les objets de la compagnie »

« Au cas de dissolution ou de liquidation de la compagnie, tous les biens qui restent, après le paiement des dettes seront distribués à une ou plusieurs personnes morales dont le siège social est situé dans le district judiciaire de Saint-François, au Québec, et qui poursuivent des objets analogues ou similaires »;

31. Le 11 mars 2022, la nouvelle adresse du domicile MENA'SEN, sous son nouveau nom L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE, devenait le bureau 200 au 455, rue King Ouest à Sherbrooke, soit au bureau du défendeur Serge Dubois, tel qu'il appert de la copie de la déclaration de mise à jour courante pour une personne morale du 11 mars 2022, **pièce P-11**;

32. Lundi le 4 avril 2022, MENA'SEN, sous son nouveau nom L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE, nom inconnu des bénéficiaires et de la communauté, publiait dans le quotidien Le Devoir, au bas à droite de la page B-2, un « avis d'intention de dissolution » se lisant comme suit :

« Prenez avis que la personne morale L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE demandera au Registraire des entreprises la permission d'obtenir sa dissolution. »

tel qu'il appert de la copie de la page B2 du journal Le Devoir du 4 avril 2022, **pièce P-12**;

33. Toujours le lundi le 4 avril 2022, L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE, représentée par le défendeur Serge Dubois, signait et produisait une déclaration d'intention de dissolution et une demande de dissolution, tel qu'il appert de la copie de la déclaration d'intention de dissolution et demande de dissolution du 4 avril 2022, **pièce P-13**;

34. L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE déclarait ce même jour s'être départie de ses biens, qu'elle avait divisé son actif proportionnellement entre ses membres et qu'elle n'avait pas de dette ni de passif, **P-13**;



35. Le 5 avril 2022, le Registraire des entreprises déposait au registre des entreprises l'acte de dissolution de L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE, tel qu'il appert de la copie de l'acte de dissolution, **pièce P-14**;
36. Au jour de la dissolution, les objets de MENA'SEN étaient toujours ceux prévus aux lettres patentes supplémentaires du 1<sup>er</sup> août 2018, **P-9**, auxquels il est fait référence au paragraphe 21 de la présente demande;
37. Les défendeurs ont commis une faute civile, à titre d'administrateurs et/ou membres et/ou personnellement en contrevenant à leur obligation (...) d'agir avec prudence et diligence (notamment 322 al. 1 et 1309 al. 1 C.c.Q. et 1457 du C.c.Q.) et de respecter les objets et buts de MENA'SEN, et ce, de la façon suivante :
- Alors qu'ils étaient tous les cinq administrateurs de MENA'SEN en réduisant le nombre d'administrateurs à 5 administrateurs;
  - En mettant par la suite en vente l'ensemble immobilier, à l'insu des bénéficiaires et de la communauté et en vendant par la suite l'ensemble immobilier;
  - En changeant par la suite le nom de MENA'SEN pour L'ORIENTATION ÉPHÉMÈRE, ce qui leur a permis d'agir sans intervention des bénéficiaires et de la communauté puisque ce dernier nom était inconnu de ceux-ci;
  - En se divisant par la suite l'actif de MENA'SEN suivant l'abrogation aux lettres patentes de l'obligation de remettre l'actif net de MENA'SEN à une ou plusieurs personnes morales dont le siège social est situé dans le district judiciaire de Saint-François, au Québec, et qui poursuivent des objets analogues ou similaires;
  - En publiant un avis d'intention de dissolution sous ce nouveau nom inconnu des bénéficiaires et de la communauté et en procédant à la dissolution de MENA'SEN le lendemain;
38. Cette faute civile crée un préjudice direct à la demanderesse et ses mandantes en ce qu'elles sont privées de la somme de 19 555 670.00\$ ou en ce qu'elles sont privées de la possibilité réelle, sérieuse et probable d'avoir pu obtenir cette somme;
- 38.1 Ainsi, la demanderesse et ses mandantes ont un intérêt suffisant dans la présente demande introductive d'instance notamment:
- en ce qu'elles sont « une ou des personnes morales dont le siège social est situé dans le district judiciaire de Saint-François, au Québec, et qui poursuivent des objets analogues ou similaires » au sens des lettres patentes supplémentaires de 2018, P-9;



- en ce qu'il y avait au moment de la dissolution de MENA'SEN au total 24 de ces personnes morales au total dans le district judiciaire de Saint-François opérant 1594 unités de logement d'habitation;
  - en ce que sur ces 1531 unités d'habitations, la demanderesse et ses mandantes en opèrent 1021;
  - en ce que la demanderesse et ses mandantes représentent 4 des 5 personnes morales de l'ampleur de MENA'SEN en termes de logements administrés, tel qu'il appert du tableau récapitulatif, **pièce P-17**;
  - en ce que la 3e personne morale de cette ampleur, soit Han-Logement a exprimé à la représentante de la demanderesse ne pas vouloir réclamer des dommages;
  - en ce que selon toute probabilité réelle et sérieuse, n'eût été des lettres patentes supplémentaires, P-10, la demanderesse et/ou ses mandantes se seraient vues remettre « tous les biens qui restent » à la dissolution de MENA'SEN ou encore que la demanderesse et ses mandantes ont été privées de cette chance;
39. Subsidiairement, l'actif de MENA'SEN comprenait un ensemble immobilier qui provenait de la contribution de tiers, soit notamment d'une partie du loyer que payaient les bénéficiaires;
40. L'actif de MENA'SEN correspond à cette partie du loyer qui permettait le paiement en capital de l'emprunt hypothécaire, **pièce P-15**;
41. Les défendeurs n'ont fourni aucun apport au sens de l'article 361 du Code civil du Québec;
42. MENA'SEN avait l'obligation de remettre son actif de 19 555 670\$ à une ou plusieurs personnes morales dont le siège social est situé dans le district judiciaire de Saint-François, au Québec, et qui poursuivent des objets analogues ou similaires;
43. Vu l'obligation ci-haut, les défendeurs avaient l'obligation de désigner un liquidateur;
44. Or, en ne désignant pas de liquidateur, les défendeurs ont commis une autre faute les rendant personnellement responsables du préjudice causé à la demanderesse au sens de l'article 358 du Code civil du Québec, pour l'omission de MENA'SEN d'avoir remis la somme de 19 555 670\$ à une ou plusieurs personnes morales dont le siège social est situé dans le district judiciaire de Saint-François, au Québec, et qui poursuivent des objets analogues ou similaires;

45. Les défendeurs sont solidairement responsables du préjudice causé à la demanderesse et à la demanderesse es qualité de mandataire (...) des mandantes;

46. Les défendeurs sont en demeure de plein droit depuis le 4 mars 2022;

47. La présente demande introductive d'instance remodifiée est bien fondée en faits et en droit.

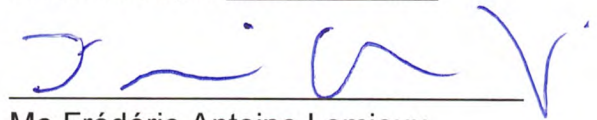
**POUR CES MOTIFS PLAISE AU TRIBUNAL**

**ACCUEILLIR** la présente demande introductive d'instance remodifiée;

**CONDAMNER** les défendeurs solidairement à verser la somme de 19 555 670.00\$ à la demanderesse et à la demanderesse es qualité de mandataire (...) des mandantes avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle à compter du 4 mars 2022;

**LE TOUT** avec les frais de justice.

Sherbrooke, le 16 février 2023



Me Frédéric-Antoine Lemieux

**Me Frédéric-Antoine Lemieux avocats**

Avocats de la demanderesse

---

No : 450-17-008552-227

**COUR SUPÉRIEURE**  
**(Chambre civile)**  
**DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS**

---

**HABITATIONS L'ÉQUERRE INC.**, en son nom propre et es qualité de mandataire de Le parallèle de l'habitation sociale inc., Les communautés de retraités Massawippi, Foyer Wales, Handi-Ressources, Mon shack... mes choix... mon avenir !;

Demanderesse

**c.**

**RENÉ ST-AMANT ET ALS**

Défendeurs

---

**DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE**  
**REMODIFIÉE LE 16 FÉVRIER 2023**  
**(QUATRIÈME MODIFICATION)**  
**(Art. 1457, 321, 322, 358, 361 et 1309 C.c.Q)**

---

**FRÉDÉRIC-ANTOINE LEMIEUX, Avocats**

75 Wellington Nord, bureau 401

Sherbrooke (Québec) J1H 5A9

Tél. (819) 566-3939

Télé. (819) 566-5504

Courriel : [bureau@lemieuxavocats.ca](mailto:bureau@lemieuxavocats.ca)

Me Frédéric-Antoine Lemieux

**N/d: 2770-1 BD3303**

N° 450-06-000002-224

COUR SUPÉRIEURE  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
PROVINCE DE QUÉBEC

**MME JOHANNE PROULX**

Demanderesse-Locataire

**ASSOCIATION SAUVONS MENA'SEN**

Demanderesse-OSBL  
collectivement, les Demanderesses

C.

**M. MICHEL FORTIN, EX-PRÉSIDENT FAUBOURG  
MENA'SEN ET AL.**

Individuellement, un Défendeur  
et collectivement, les Défendeurs

-et-

**M. YVES PEPIN, REGISTRAIRE DES ENTREPRISES DU  
QUÉBEC (REQ)**

Registraire-Mis en cause

-et-

**9254-1556 QUÉBEC INC.**

Acheteur-Mis en cause

**DEMANDE POUR AUTORISATION DE PRODUIRE UNE  
PREUVE APPROPRIÉE, AVIS DE PRÉSENTATION DE LA  
DEMANDE POUR AUTORISATION DE PRODUIRE UNE  
PREUVE APPROPRIÉE, DÉCLARATION SOUS SERMENT  
DE SERGE DUBOIS et PIÈCES R-1A à R-1I**

ORIGINAL

**imk**  
avocats • advocates

M<sup>e</sup> Doug Mitchell  
[dmitchell@imk.ca](mailto:dmitchell@imk.ca)  
M<sup>e</sup> Laurence Boudreau  
[lboudreau@imk.ca](mailto:lboudreau@imk.ca)  
514 935-2725  
514 934-3690  
☎ 6086-1

**IMK s.e.n.c.r.l./LLP**

Place Alexis Nihon • Tour 2  
3500, boulevard De Maisonneuve Ouest • bureau 1400  
Montréal (Québec) H3Z 3C1  
T : 514 935-4460 F : 514 935-2999

**BI0080**