



VILLE DE QUÉBEC

Conseil de la ville

RÈGLEMENT R.V.Q. 2263

RÈGLEMENT SUR LE PROGRAMME ACCÈS FAMILLE

**Avis de motion donné le 7 avril 2015
Adopté le 20 avril 2015
En vigueur le 23 avril 2015**

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement édicte la constitution du programme Accès Famille et sa mise en oeuvre sur le territoire de la ville.

Le programme Accès Famille consiste à permettre à un requérant admissible d'obtenir de l'aide financière sous forme d'un crédit d'accession afin de favoriser son accession à la propriété.

RÈGLEMENT R.V.Q. 2263

RÈGLEMENT SUR LE PROGRAMME ACCÈS FAMILLE

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE LA VILLE, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I

CRÉATION DU PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

1. La ville décrète la constitution d'un programme d'aide financière à l'accession à la propriété intitulé « Programme Accès Famille » et sa mise en oeuvre sur son territoire, le tout conformément aux dispositions des chapitres III à X du présent règlement.

CHAPITRE II

DÉFINITIONS

2. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« **accréditation SCHL** » : la confirmation écrite de la SCHL énonçant que les habitations bénéficient des assouplissements concernant la mise de fonds relative aux logements abordables - Assurances prêt hypothécaire pour propriétaires-occupants;

« **aire d'agrément** » : une partie d'un lot ou une partie extérieure d'un bâtiment principal destinée à la détente, à la récréation ou à l'aménagement paysager. Elle comprend notamment les balcons, les terrasses, les piscines, les pergolas, les kiosques et les équipements de jeux. Un bâtiment accessoire complètement fermé, une allée d'accès, une aire de stationnement, la marge avant et les marges latérales sont exclues de l'aire d'agrément;

« **augmentation de valeur** » : la prise de valeur de l'habitation résultant de la différence entre le prix de revente et son prix de vente;

« **acquéreur** » : un requérant ayant conclu avec un entrepreneur un contrat préliminaire pour l'achat d'une habitation;

« **attestation de grossesse** » : le constat écrit d'un médecin relatif à la grossesse;

« **augmentation de la charge hypothécaire** » : constitue une augmentation de la charge hypothécaire l'une des deux situations suivantes :

1° la publication au Registre foncier sur la fiche immobilière de l'habitation d'une nouvelle garantie hypothécaire autre que :

a) celle de la ville;

b) celle du créancier originaire ou du créancier hypothécaire ayant une garantie hypothécaire de premier rang;

2° après la date de clôture, toute augmentation de la somme en capital empruntée sur la garantie hypothécaire du créancier originaire.

Malgré ce qui précède, n'est pas considérée une augmentation de la charge hypothécaire, le remplacement total de la garantie hypothécaire ayant un premier rang sur l'habitation par une nouvelle garantie hypothécaire pour autant que :

a) la somme en capital, incluant toute capacité d'emprunt supplémentaire étant garantie par la nouvelle garantie hypothécaire, ne dépasse pas le solde alors dû sur la garantie hypothécaire remplacée;

b) la garantie hypothécaire ainsi remplacée soit immédiatement l'objet d'une mainlevée et d'une radiation totale au Registre foncier;

c) la ville conserve une hypothèque de second rang;

« **conjoint** » : une personne mariée ou unie civilement avec un requérant ou vivant maritalement avec un requérant ou une personne qui a l'intention de vivre maritalement avec un requérant dans l'habitation dès la délivrance de cette dernière;

« **contrat préliminaire** » : une promesse d'achat ou une offre d'achat intervenue entre l'entrepreneur et le requérant pour l'acquisition d'une habitation;

« **convention** » : une convention fixant les termes et conditions quant au financement par la ville de la mise de fonds minimale de 5 % sur le prix de vente dû à l'entrepreneur par l'acquéreur en vertu d'un contrat préliminaire intervenu entre eux pour l'achat de l'habitation. Une annexe est jointe à cette convention et en fait partie intégrante;

« **créancier originaire** » : un prêteur hypothécaire détenant une garantie hypothécaire immobilière de premier rang sur l'habitation autre que celle en faveur de la ville, dont le constituant est l'acquéreur ou qui est prise en charge par ce dernier;

« **crédit d'accession** » : le montant qui fait l'objet d'un financement par la ville et mentionné à la convention;

« **date de clôture** » : la date de l'acte notarié d'acquisition de l'habitation entre l'acquéreur et l'entrepreneur;

« **date d'exigibilité** » : la date à laquelle la ville exige le paiement du crédit d'accession ou date à laquelle l'acquéreur paye par anticipation le crédit d'accession, selon la plus rapprochée des deux dates;

« **déclaration sous serment** » : la déclaration écrite rapportant des faits que l'auteur jure ou déclare solennellement être vrais. La déclaration sous serment de l'auteur doit être faite devant une personne pouvant faire prêter le serment en vertu de la *Loi sur les tribunaux judiciaires* (RLRQ, c. T-16);

« **directeur** » : le directeur du Service de l'aménagement et du développement urbain ou son représentant;

« **échéance du crédit d'accession** » : la fin de la période de l'amortissement initiale de la première garantie hypothécaire du créancier originaire publié à la fiche immobilière de l'habitation au Registre foncier;

« **enfant** » : une ou des personne(s) âgée(s) de moins de 18 ans au moment de la demande d'admissibilité;

« **entrepreneur** » : un entrepreneur général détenant une licence appropriée de la RBQ et qui vendra une habitation à l'acquéreur;

« **état de compte** » : un document émis par la ville énonçant le montant total dû à la ville pour l'obtention d'une mainlevée de son hypothèque;

« **habitation** » : une propriété immobilière identifiée et destinée à bénéficier ou bénéficiant de l'accréditation de la SCHL concernant les assouplissements relatifs aux logements abordables - Assurance prêt hypothécaire pour propriétaires-occupants;

« **hypothèque** » : une garantie hypothécaire immobilière en faveur de la ville;

« **location** » : la location complète de l'habitation;

« **plus-value** » : un montant représentant 5 % de l'augmentation de valeur de l'habitation entre la date de clôture et la date d'exigibilité;

« **prix de vente** » : le prix de l'habitation inscrit sur la lettre d'accréditation fournie par la SCHL et reconnu dans le cadre des assouplissements relatifs aux logements abordables - Assurance prêt hypothécaire pour propriétaires-occupants;

« **prix de revente** » : la valeur marchande établie à la date d'exigibilité;

« **projet résidentiel** » : plusieurs unités de logement implantés sur un même site;

« **RBQ** » : la Régie du Bâtiment du Québec.

« **requérant** » : une ou deux personnes physiques majeures faisant une demande d'admissibilité ou ayant obtenu une attestation d'admissibilité dans le cadre du programme Accès Famille;

« **résidence principale** » : une résidence où habite généralement une personne;

« **SCHL** » : la Société canadienne d'hypothèque et de logements;

« **superficie** » : la mesure de la surface habitable d'un logement ou d'une chambre calculée à partir de la face intérieure des murs périphériques excluant les espaces communs;

« **tiers** » : une personne autre que l'acquéreur;

« **vente** » : toute forme d'aliénation, partielle ou totale, du droit de propriété à un ou des tiers, notamment par vente, transfert, cession, donation, transaction, disposition et échanges. Ce terme inclut aussi le transfert en raison d'un décès, partiel ou total, du droit de propriété à un tiers qui n'est pas le ou les enfants au premier degré mineur du défunt;

« **ville** » : la ville de Québec, ou le cas échéant, ses ayants droit.

CHAPITRE III

PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

SECTION I

DÉPÔT D'UN PROJET

3. L'entrepreneur qui désire se prévaloir des dispositions du présent règlement doit en faire la demande sur le formulaire fourni par la ville à cette fin. Cette demande doit être accompagnée des documents suivants :

1° tout document requis à l'appui de sa demande de participation au programme et, s'il y a lieu, tout autre document que le directeur estime nécessaire compte tenu de la nature de la demande;

2° une copie des plans et devis préparés par un membre d'une corporation professionnelle habilité à cette fin, incluant un plan d'implantation;

3° une licence d'entrepreneur appropriée et valide de la RBQ.

4. Les réserves de fonds sont accordées à l'entrepreneur par ordre de date de demande de participation au programme. Sont uniquement considérées les demandes complètes. Aucune demande de participation au programme ne peut être acceptée lorsque les fonds prévus à l'article 46 du présent règlement sont épuisés ou insuffisants.

5. Lorsque toutes les conditions prévues au présent règlement sont respectées, le directeur confirme par écrit à l'entrepreneur le montant de la réserve de fonds qui lui est réservé pour ses habitations. Le directeur informe par écrit l'entrepreneur que ce dernier doit obtenir l'accréditation SCHL de ses habitations, au plus tard dans un délai de six mois suivant la date de confirmation de la réserve de fonds pour ses habitations.

La réserve de fonds est annulée si l'entrepreneur ne se conforme pas au délai prévu au premier alinéa, ou s'il ne se conforme pas à l'article 17 (5°) ou s'il aliène totalement ou partiellement le terrain où se trouveront les habitations, ou cède totalement ou partiellement ses droits dans la réserve de fonds.

Lorsque l'entrepreneur est une personne morale, est réputée constituer une cession totale ou partielle de ses droits dans la réserve de fonds, toute modification dans le contrôle de cette personne morale.

6. Dès l'obtention par l'entrepreneur de l'accréditation SCHL de ses habitations :

1° la ville ajuste le montant provisoire de la réserve de fonds en fonctions des prix de vente reconnus par la SCHL;

2° l'entrepreneur doit convenir avec le directeur d'une date pour le début de la vente des habitations accréditées;

3° l'entrepreneur doit s'assurer que la date de prise de possession des habitations, inscrite sur le contrat préliminaire, ne dépasse pas 24 mois suivant l'obtention de l'accréditation SCHL pour les habitations.

7. Après la conclusion du contrat préliminaire, l'entrepreneur doit faire signer la convention par le requérant ayant une attestation d'admissibilité valide. L'entrepreneur doit signer la convention en tant qu'intervenant et déclarer en avoir pris connaissance.

8. À la suite de la signature des documents visés à l'article 7, l'entrepreneur doit les transmettre au directeur en quatre exemplaires ainsi que les coordonnées du notaire instrumentant au dossier.

SECTION II

ATTESTATION D'ADMISSIBILITÉ

9. Le requérant qui désire se prévaloir des dispositions du présent règlement doit en faire la demande sur le formulaire fourni par la ville à cette fin, incluant une déclaration attestant que les renseignements et pièces fournis sont véridiques et complets. Cette demande doit être accompagnée des documents suivants :

1° tout document requis à l'appui de sa demande d'admissibilité au programme et, s'il y a lieu, tout autre document que le directeur estime nécessaire compte tenu de la nature de la demande;

2° les documents suivants, lorsqu'applicable :

a) le certificat de naissance de l'enfant attestant de la filiation naturelle ou adoptive avec le requérant;

b) un jugement, une ordonnance ou un autre document ayant force exécutoire émanant d'un tribunal canadien compétent qui atteste que le requérant assume au moins 40 % de la garde physique et des besoins d'un enfant, ou à défaut une déclaration sous serment du requérant déclarant qu'il assume au moins 40 % de la garde physique et des besoins d'un enfant;

c) le formulaire d'attestation de grossesse de la ville prévu à cet effet ou un document médical comportant les mêmes éléments. Cette attestation ou ce document médical de grossesse est fait par un médecin ayant un permis d'exercice du Collège des médecins du Québec en vigueur. Cette attestation ou ce document ne doit pas dater de plus de trois mois lors du dépôt de la demande du crédit d'accession;

3° l'avis de cotisation fédérale le plus récent de chaque requérant. Cet avis de cotisation correspond à celui relatif à la déclaration de revenus de la plus récente année d'imposition exigible par l'Agence du revenu du Canada.

10. Lorsque toutes les conditions prévues au présent règlement sont respectées, le directeur confirme au requérant son admissibilité par l'envoi d'une attestation d'admissibilité écrite à cet effet. Le directeur informe le requérant que l'attestation d'admissibilité est valide pour une période de douze mois suivant la date de sa production.

À l'échéance du délai de validité de l'attestation d'admissibilité, le requérant doit formuler une nouvelle demande d'admissibilité et produire les documents requis.

SECTION III

CRÉDIT D'ACCESSION

11. Le requérant qui désire se prévaloir des dispositions du présent règlement doit, après avoir obtenu son attestation d'admissibilité de la ville, signer un contrat préliminaire pour l'acquisition d'une habitation dans un projet admissible et signer la convention.

12. Le crédit d'accession est accordé à l'acquéreur sur conclusion de la convention entre la ville et l'acquéreur.

Cette convention est signée, le cas échéant, par le représentant autorisé de la ville.

13. Lorsque toutes les conditions prévues au présent règlement sont respectées et à la suite de la conclusion de la convention entre la ville et l'acquéreur, le directeur confirme par écrit à l'acquéreur le montant du crédit d'accession qui lui est accordé.

Si l'acquéreur ne se conforme pas à la convention ou s'il cède totalement ou partiellement ses droits résultant du contrat préliminaire ou de la convention, son crédit d'accession est automatiquement annulé.

Si la date de prise de possession officielle ne respecte pas celle inscrite sur le contrat préliminaire, et ce, conformément à l'article 6 du présent règlement, la ville se réserve le droit d'annuler le crédit d'accession.

14. La ville transmet au notaire instrumentant les instructions nécessaires au versement du crédit d'accession, incluant le mandat de constituer une hypothèque.

15. Pour le versement du crédit d'accession, le notaire instrumentant doit en faire la demande au moins dix jours ouvrables avant la date de déboursée prévue et conformément aux instructions préalablement reçues. Cette demande doit être signée par ce dernier.

La ville effectue le versement du crédit d'accession dans le compte en fidéicommissé du notaire instrumentant.

Le notaire instrumentant doit, dans les 60 jours suivant la date de clôture, transmettre le rapport final à la ville conformément aux instructions préalablement reçues.

16. L'obtention d'une mainlevée de l'hypothèque de la ville dans le cadre du présent règlement se fait conformément aux conditions suivantes :

1° dès la connaissance de la date d'exigibilité, la transmission d'une demande d'état de compte contenant les informations suivantes :

- a) la date d'exigibilité;
 - b) le facteur justifiant la date d'exigibilité;
 - c) dans le cas d'une vente, à l'exception d'un transfert en raison d'un décès, la valeur marchande de l'habitation conformément à l'article 26, doit être transmise;
- 2° la ville se réserve un délai minimum de quinze jours suivant l'obtention de la demande d'état de compte pour émettre un état de compte;
- 3° à la réception par la ville, du montant stipulé à l'état de compte, en plus, le cas échéant, des intérêts journaliers y afférents, la ville donne une mainlevée de son hypothèque dans un délai maximal de 60 jours.

CHAPITRE IV

PROGRAMME ACCÈS FAMILLE

SECTION I

PROJET ADMISSIBLE

17. Pour être admissible à une réserve de fonds pour son projet résidentiel en vertu du présent règlement, l'entrepreneur, qui produit une demande conformément au chapitre III, doit :

- 1° être un entrepreneur détenant une licence appropriée et valide de la RBQ;
- 2° être propriétaire ou détenir une offre d'achat acceptée sur un terrain sur lequel est réalisé son projet résidentiel;
- 3° déclarer son intention de faire accréditer auprès de la SCHL, l'ensemble ou une partie des habitations de son projet résidentiel dans le but d'obtenir les assouplissements hypothécaires requis aux fins de la réalisation du présent programme;
- 4° déclarer vouloir vendre les habitations à des requérants ayant une attestation d'admissibilité en vertu du présent chapitre;
- 5° s'assurer que toutes les habitations dans son projet résidentiel admissible répondent en tout temps aux critères de l'article 18 à la suite de la confirmation de la réserve de fonds.

18. Un projet résidentiel dont un minimum de cinq habitations répond aux critères suivants, est admissible à une réserve de fonds en vertu du présent règlement :

1° au moins 80 % des habitations doivent posséder trois chambres à coucher et plus pourvues d'une fenêtre ouvrante donnant sur l'extérieur, les autres habitations peuvent posséder deux chambres à coucher. La première de ces chambres à coucher doit être d'une superficie minimale de onze mètres carrés, la deuxième chambre de neuf mètres carrés et les suivantes de huit mètres carrés. Malgré ce qui précède, une habitation est réputée avoir trois chambres s'il est démontré qu'il est possible d'y ajouter une troisième chambre d'une superficie minimale de huit mètres carrés subséquentement;

2° disposer d'une aire d'agrément représentant 10 % de la superficie des habitations. La partie au sol de cette aire d'agrément doit être ininterrompue. De plus, lorsque cette aire d'agrément inclut un balcon ou une terrasse attenante à l'habitation, sa dimension doit être d'un minimum de deux mètres par trois mètres pour chaque habitation;

3° disposer, dans le projet résidentiel et excluant les chambres à coucher, d'un espace de rangement d'une superficie minimale de quatre mètres carrés.

Un maximum de 40 habitations dans un projet résidentiel peut bénéficier d'une réserve de fonds en vertu du présent règlement.

19. Pour être admissible, un projet doit respecter les lois et les règlements en vigueur.

SECTION II

FAMILLE ADMISSIBLE

20. Pour être admissible au crédit d'accession en vertu du présent règlement, un requérant qui produit une demande, conformément au chapitre III, doit :

1° être une personne physique majeure qui peut attester de la filiation et qui assume au moins 40 % de la garde physique et des besoins d'un enfant.

2° en fonction du nombre d'enfants dont il assume au moins 40 % de la garde physique et des besoins, avoir un revenu familial brut maximal de :

a) quatre-ving-dix mille dollars pour 1 ou 2 enfants;

b) cent mille dollars pour 3 enfants;

c) cent dix mille dollars pour 4 enfants et plus.

Le revenu familial brut doit aussi inclure le revenu brut du conjoint du requérant qui n'est pas acquéreur mais dont l'habitation constitue sa résidence principale après sa délivrance.

3° dans le cas de deux requérants, attester qu'au moins l'un des deux requérants n'a pas été propriétaire ou copropriétaire au cours des cinq dernières années;

4° attester qu'il entend occuper l'habitation comme résidence principale;

5° attester accepter les conditions de la convention.

Malgré ce qui précède, n'est pas admissible un acquéreur ayant déjà obtenu seul ou conjointement un crédit d'accession.

Une femme enceinte est réputée avoir un enfant.

Le conjoint d'un requérant peut être requérant s'il respecte les alinéas 2° à 5° du présent article et pour autant que le requérant avec enfant possède, lors de la signature de l'acte notarié d'acquisition, au moins la moitié du droit de propriété de l'habitation.

SECTION III

CRÉDIT D'ACCESSION

21. La ville accepte de financer à un acquéreur la mise de fonds minimale nécessaire pour l'achat d'une habitation dans un projet admissible lorsqu'il produit une demande conformément au chapitre III, et ce, au moyen d'un crédit d'accession déterminé de la manière ci-après exposée.

Le crédit d'accession s'élève à une somme représentant 5 % du prix de vente d'une habitation dans un projet admissible. Aux fins du calcul du crédit d'accession, est uniquement considérée la lettre d'accréditation obtenue de la SCHL pour les habitations accréditées.

22. La ville ne consent qu'un seul crédit d'accession par habitation.

23. L'acquéreur doit signer la convention.

La ville peut, à sa seule discrétion, céder, en tout ou en partie, ses droits, titres, intérêts et obligations qui résultent de la convention à toute entité de son choix, et ce, en donnant un avis écrit à cet effet à l'acquéreur.

CHAPITRE V

SECTION I

REMBOURSEMENT DU CRÉDIT D'ACCESSION

24. Le crédit d'accession est exigible et remboursable dès la survenance de l'une des situations suivantes :

- 1° la vente de l'habitation;
- 2° l'augmentation de la charge hypothécaire;
- 3° la location de l'habitation;
- 4° l'échéance du crédit d'accession;
- 5° l'occurrence de tout cas de défaut mentionné au chapitre VII.

25. Malgré l'article 24, l'acquéreur peut, en tout temps, rembourser par anticipation le crédit d'accession.

Dans le cas d'un remboursement par anticipation du crédit d'accession, ce remboursement doit être total et non partiel et doit comprendre, le cas échéant, la plus-value et autres frais afférents exigibles en vertu du présent règlement.

SECTION II

AUGMENTATION DE LA VALEUR DE L'HABITATION

26. Dans le cas d'une vente, à l'exception d'un transfert en raison d'un décès, la valeur marchande de l'habitation correspond au montant le plus élevé parmi les trois montants suivants :

- 1° le montant réellement payé pour la vente de l'habitation;
- 2° le montant apparaissant à l'acte de vente sous la rubrique « prix », « contrepartie » ou ailleurs;
- 3° le montant correspondant au produit que l'on obtient en multipliant la valeur de l'habitation inscrite au rôle d'évaluation foncière de la ville à la date d'exigibilité par le facteur comparatif de l'exercice correspondant à la date d'exigibilité. Le facteur comparatif est celui établi en vertu de l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F-2.1).

27. Dans le cas de l'augmentation de la charge hypothécaire, du remboursement par anticipation, de la location, de l'échéance du crédit d'accession, ou en cas de défaut, la valeur marchande de l'habitation correspond au produit que l'on obtient en multipliant la valeur de l'habitation inscrite au rôle d'évaluation foncière de la ville à la date d'exigibilité par le facteur comparatif de l'exercice correspondant à la date d'exigibilité. Le facteur comparatif est celui établi en vertu de l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F-2.1).

28. Dans le cas du transfert en raison d'un décès, à un tiers autre que le ou les enfants au premier degré mineur du défunt, la valeur marchande de l'habitation correspond au produit que l'on obtient en multipliant la valeur de l'habitation inscrite au rôle d'évaluation foncière de la ville à la date

d'exigibilité par le facteur comparatif de l'exercice correspondant à la date d'exigibilité. Le facteur comparatif est celui établi en vertu de l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F-2.1).

SECTION III

PLUS-VALUE

29. La ville demande, à la date d'exigibilité, en plus du crédit d'accession, le paiement d'une plus-value correspondant à un montant représentant 5 % de l'augmentation de valeur de l'habitation.

30. Aucune plus-value n'est exigible en cas d'absence d'augmentation ou de baisse de la valeur de l'habitation entre la date de clôture et la date d'exigibilité.

CHAPITRE VI

ENGAGEMENTS DE L'ACQUÉREUR

31. L'acquéreur s'engage à consentir à la ville une hypothèque correspondant à la valeur du crédit d'accession, soit l'hypothèque principale. L'acquéreur s'engage aussi à consentir à la ville une hypothèque additionnelle correspondant à 20 % du montant de l'hypothèque principale ci-dessus mentionnée, et ce, afin d'assurer le paiement de toute somme due à la ville en lien avec le crédit d'accession qui dépasse le montant de l'hypothèque principale. Cette hypothèque, incluant l'hypothèque principale et l'hypothèque additionnelle, doit être de second rang et doit être incluse à l'acte d'acquisition notarié de l'habitation entre l'acquéreur et l'entrepreneur publié au Registre foncier contre l'habitation.

32. L'acquéreur s'engage à maintenir l'habitation constamment assurée contre les dommages causés par l'incendie et contre tout autre risque qu'un administrateur prudent protège par assurance, le tout pour sa pleine valeur assurable. La ville est désignée bénéficiaire des indemnités payables en vertu des polices. L'acquéreur doit faire inscrire cette désignation sur les polices et celles-ci doivent aussi comporter les clauses usuelles de protection en faveur des créanciers hypothécaires, le tout selon la formulation établie par le Bureau d'assurance du Canada. Chaque police doit prévoir que l'assureur doit informer la ville quinze jours à l'avance de toute annulation, modification importante ou expiration de la police. Sur demande, l'acquéreur remet à la ville une copie de toute police ou preuve de son renouvellement ou de son remplacement.

33. L'acquéreur s'engage à rembourser le crédit d'accession et, le cas échéant, la plus-value et les frais afférents conformément au chapitre V du présent règlement. Le crédit d'accession, la plus-value et les frais afférents portent intérêt à compter de la date d'exigibilité, et ce, jusqu'à réception de ces sommes par la ville. Cet intérêt a un taux correspondant au taux d'intérêt et pénalités applicables sur les sommes dues à la ville alors en vigueur.

34. L'acquéreur s'engage à signer tous les documents pouvant s'avérer nécessaires pour donner plein effet au programme « Accès Famille ».

35. Si le terme « acquéreur » comprend plus d'une personne, chacune d'elle est solidairement responsable envers la ville des obligations qui y sont stipulées.

36. L'acquéreur s'engage à acquitter, à leur échéance et sans subrogation, toutes les taxes municipales et scolaires et, le cas échéant, toutes contributions aux charges communes de copropriété divise en lien avec l'habitation.

CHAPITRE VII

DÉFAUTS DE L'ACQUÉREUR

37. L'acquéreur est automatiquement en défaut dans chacun des cas suivants, sans préjudice aux autres causes de défaut stipulées au présent règlement ou prévues par la loi :

1° s'il ne respecte pas les obligations résultant de toute clause de son acte d'acquisition et ses annexes;

2° s'il fait cession de ses biens, est mis en faillite, devient insolvable ou fait une proposition concordataire;

3° s'il n'obtient pas la mainlevée de toute hypothèque légale de la construction inscrite contre l'habitation dans les dix jours de son inscription, sauf s'il en conteste de bonne foi la validité et s'il fournit à la ville toute garantie supplémentaire requise par cette dernière pour assurer la protection de ses droits, auquel cas cette obligation est suspendue jusqu'au jugement final à intervenir;

4° s'il n'obtient pas la mainlevée de tout préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ou d'un autre droit inscrit contre l'habitation ou ne remédie pas à tout défaut aux termes de toute autre hypothèque ou charge affectant l'habitation;

5° s'il n'obtient pas la mainlevée de toute saisie opérée contre l'habitation en exécution d'un jugement;

6° s'il consent un droit réel sur tout ou partie de l'habitation, tels une servitude ou un démembrement du droit de propriété, sans le consentement préalable écrit de la ville, sauf aux fins d'une servitude d'utilité publique;

7° s'il ne se conforme pas aux obligations résultant de la convention;

8° s'il a fait une déclaration qui s'avère fausse ou inexacte à la convention ou à son acte d'acquisition de l'habitation;

9° s'il a fait une déclaration qui s'avère fausse ou inexacte pour l'obtention de son attestation « Accès Famille »;

10° si l'habitation est l'objet d'une location.

38. Advenant tout cas de défaut, la ville a le droit, sous réserve de ses autres droits et recours :

1° d'exiger le paiement immédiat de la totalité des sommes qui lui sont dues aux termes de la convention et de l'hypothèque;

2° d'exécuter toute obligation non respectée par l'acquéreur en ses lieux et place et aux frais de l'acquéreur, toute somme déboursée à cette fin devenant immédiatement exigible de l'acquéreur, avec intérêts correspondant aux taux d'intérêt et pénalités applicables sur les sommes dues à la ville alors en vigueur et calculée à compter du déboursement;

3° d'exercer les recours hypothécaires que lui reconnaît la loi, après avoir signifié et inscrit un préavis d'exercice de ses droits hypothécaires et respecter le délai imparti pour le délaissement du bien, le tout conformément à l'article 2748 et les suivants du *Code civil du Québec*.

39. L'acquéreur est tenu au paiement des frais juridiques exigibles pour le recouvrement de toute somme due, la conservation de l'habitation et la réalisation des garanties, le cas échéant.

CHAPITRE VIII

ENGAGEMENTS DE LA VILLE

40. Dans l'acte d'acquisition notarié de l'acquéreur, la ville s'engage, le cas échéant, à intervenir pour :

1° accepter l'hypothèque en sa faveur;

2° donner cession de rang au créancier originaire pour autant qu'après cette cession de rang, l'hypothèque de la ville est de second rang.

Par ailleurs, la ville s'engage, le cas échéant, à donner cession de rang dans l'éventualité où l'acquéreur remplace la garantie hypothécaire du créancier originaire ou de celui ayant un premier rang. Cette cession de rang par la ville est conditionnelle à ce que :

1° la somme en capital, incluant toute capacité d'emprunt supplémentaire étant garantie par la nouvelle garantie hypothécaire, ne dépasse pas le solde alors dû sur la garantie hypothécaire remplacée;

2° la garantie hypothécaire ainsi remplacée doit immédiatement être l'objet d'une mainlevée et d'une radiation totale au Registre foncier;

3° la ville doit conserver une hypothèque de second rang.

41. À la réception par la ville du montant stipulé à l'état de compte, en plus, le cas échéant, des intérêts journaliers y afférents, la ville consent une mainlevée de son hypothèque dans un délai maximal de soixante jours.

CHAPITRE IX

EXEMPTION

42. Toute forme d'aliénation entre acquéreurs n'est pas considérée comme une vente.

43. Malgré les articles 24 et 33, dans le cas d'un transfert en raison d'un décès à un tiers autre que le ou les enfants au premier degré mineur du défunt, la date d'exigibilité est six mois après la date du décès.

CHAPITRE X

DISPOSITIONS DIVERSES

44. Tout projet n'ayant pas obtenu de réserve de fonds par la ville, ne peut bénéficier du crédit d'accession, et ce, malgré l'obtention d'une lettre d'accréditation de la SCHL.

45. Tous les frais encourus pour l'obtention, la préparation, la réception et la publication de l'hypothèque de la ville, d'une cession de rang par la ville, d'une mainlevée de l'hypothèque de la ville ou d'un consentement, sont à la charge de l'acquéreur.

46. Les fonds requis pour le versement du crédit d'accession accordé en application du présent règlement sont pris à même le *Règlement sur la réalisation du Règlement sur le programme Accès Famille et sur l'emprunt nécessaire au paiement des coûts qui y sont rattachés*, R.V.Q. 2319, ou à un autre règlement ou poste budgétaire prévu à cette fin.

CHAPITRE XI

ORDONNANCE DU COMITÉ EXÉCUTIF

47. Le comité exécutif est autorisé à édicter une ordonnance ayant pour objet de :

1° modifier les procédures administratives décrites au chapitre III;

2° modifier un critère des articles 18 ou 20;

3° ajuster le programme afin d'assurer sa conformité aux assouplissements relatifs au logement abordable - assurance hypothécaire pour propriétaires-occupants de la SCHL.

CHAPITRE XII

DISPOSITIONS FINALES

48. Le chapitre III du présent règlement cesse d'avoir effet à la première des échéances suivantes :

1° lorsque les fonds disponibles prévus à l'article 46 pour le versement du crédit d'accession sont épuisés;

2° lors du retrait, le cas échéant, des « assouplissements relatifs aux logements abordables - assurance prêt hypothécaire pour propriétaires-occupants » de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

49. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, il sera présenté un règlement édictant la constitution du programme Accès Famille et sa mise en oeuvre sur le territoire de la ville.

Le programme Accès Famille consiste à permettre à un requérant admissible d'obtenir de l'aide financière sous forme d'un crédit d'accession afin de favoriser son accession à la propriété.

Dispense de lecture de ce règlement est demandée puisque tous les membres du conseil ont reçu une copie du projet de règlement.