VILLE DE QUÉBEC

Conseil de la ville

RÈGLEMENT R.V.Q. 2769

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LE PROGRAMME ACCÈS FAMILLE RELATIVEMENT À L'UTILISATION DE LA MISE DE FONDS NON TRADITIONNELLE

Avis de motion donné le 1er avril 2019
Adopté le 15 avril 2019
En vigueur le 16 avril 2019

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement sur le programme Accès Famille *afin de permettre à la ville l'utilisation de la mise de fonds non traditionnelle afin de prêter la mise de fonds nécessaire aux familles admissibles pour l'acquisition d'une habitation*.

RÈGLEMENT R.V.Q. 2769

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LE PROGRAMME ACCÈS FAMILLE RELATIVEMENT À L'UTILISATION DE LA MISE DE FONDS NON TRADITIONNELLE

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

1. L'article 2 du *Règlement sur le programme Accès Famille,* R.V.Q. 2263 et ses amendements, est modifié par :

1° la suppression de la définition de « accréditation SCHL »;

2° le remplacement, à la définition de « convention » de « quant au financement par la ville de la mise de fonds minimale de 5 % sur le prix de vente » par « quant au financement par la ville d'une mise de fonds de 5,5 % du prix de vente »;

3° le remplacement, à la définition de « directeur » de « de l'habitation » par « des projets majeurs et de mise en valeur du territoire »;

4° le remplacement de la définition de « habitation » par ce qui suit :

« « habitation » : une propriété immobilière résidentielle neuve identifiée qui comporte une unité d'habitation et qui répond aux critères du présent règlement et aux exigences relatives à la mise de fonds de la SCHL; »;

5° l'insertion, après la définition de « location », de ce qui suit :

« « mise de fonds non traditionnelle (MFNT) » : une mise de fonds provenant d'une source indépendante et qui n'est pas liée à l'achat ou à la vente de l'habitation, directement ou indirectement, dans le cadre des exigences relatives à la mise de fonds de la SCHL; »;

6° le remplacement, à la définition de « plus-value » de « 5 % » par « 5,5 % »;

7° l'insertion, après la définition de « plus-value » de ce qui suit :

« « prix d'abordabilité maximum » : un prix de vente établie par la ville déterminant la limite de l'admissibilité maximum d'une habitation; »;

8° le remplacement de la définition de « prix de vente » par ce qui suit :

« « prix de vente » : le prix de l'habitation inscrit sur le contrat préliminaire, incluant les taxes et la ristourne; »;

9° la suppression de la définition de « projet résidentiel »;

10° l'insertion, après la définition de « tiers » de ce qui suit :

« « tiers acquéreur » : un père, une mère, un frère, une soeur, un grand-père ou une grand-mère de l'acquéreur qui conserve son droit de propriété dans l'habitation à la suite de l'aliénation par l'autre acquéreur de son droit de propriété dans l'habitation; »;

11° le remplacement de la définition de « vente » par ce qui suit :

« « vente » : toute forme d'aliénation, partielle ou totale, du droit de propriété à un ou des tiers, notamment par une vente, un transfert, une cession, une donation, une transaction, une disposition ou un échange, incluant le transfert total ou partiel du droit de propriété en raison d'un décès à un tiers qui n'est pas un enfant au premier degré du défunt; ».

2. Le titre de la section I du chapitre III de ce règlement est remplacé par ce qui suit :

« DÉPÔT D'UNE DEMANDE DE CRÉDIT D'ACCESSION ».

3. L'article 3 de ce règlement est modifié par :

1° le remplacement, au premier alinéa, de « L'entrepreneur » par « L'acquéreur »;

2° le remplacement des paragraphes 1° à 3° du premier alinéa par ce qui suit :

« 1° une copie de l'attestation d'admissibilité du requérant;

« 2° une copie du contrat préliminaire de l'habitation;

« 3° une copie des plans préparés par un membre d'une corporation professionnelle habilité à cette fin;

« 4° le nom et les coordonnées de l'entrepreneur et son numéro de licence de la RBQ;

« 5° la confirmation du financement hypothécaire de premier rang émis par l'institution financière pour l'acquisition de l'habitation;

« 6° le nom et les coordonnées du notaire instrumentant;

« 7° 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. ».

4. L'article 4 de ce règlement est modifié par la suppression de « Les réserves de fonds sont accordées à l'entrepreneur par ordre de date de demande de participation au programme. ».

5. L'article 5 de ce règlement est remplacé par ce qui suit :

« **5.** Lorsque toutes les conditions prévues au présent règlement sont respectées, le directeur confirme par écrit à l'acquéreur le montant du crédit d'accession pour son habitation.

La réserve de fonds est annulée si l'acquéreur ne se conforme pas au chapitre IV, ou cède totalement ou partiellement ses droits dans le contrat préliminaire. ».

6. L'article 6 est remplacé par ce qui suit :

« **6.** L'acquéreur doit s'assurer que la date de prise de possession de son habitation, inscrite au contrat préliminaire, ne dépasse pas 24 mois suivant la conclusion de la convention entre la ville et l'entrepreneur. ».

7. Les articles 7 et 8 de ce règlement sont abrogés.

8. L'article 11 de ce règlement est remplacé par ce qui suit :

« **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 et faire une demande en complétant le formulaire à cette fin, dûment accompagnée de tous les documents requis. ».

9. L'article 15 de ce règlement est remplacé par ce qui suit :

« **15.** La ville effectue le dépôt du crédit d'accession dans le compte en fidéicommis du notaire instrumentant pour et à l'acquis de l'acquéreur.

À la suite du dépôt du crédit d'accession, le déboursement du crédit d'accession est effectué par le notaire instrumentant conformément aux instructions de la ville à cette fin.

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 de cette dernière. ».

10. Le titre de la section I du chapitre IV de ce règlement est remplacé par ce qui suit :

« UNITÉ D'HABITATION ADMISSIBLE ».

11. L'article 17 de ce règlement est remplacé par ce qui suit :

« **17.** Afin d'être admissible à un crédit d'accession en vertu du présent règlement, l'unité d'habitation faisant l'objet d'une demande en vertu du chapitre III doit remplir les conditions suivantes :

1° être située sur le territoire de la Ville de Québec;

2° être une habitation neuve vendue clés en main par un entrepreneur;

3° posséder un prix de vente respectant le prix d'abordabilité maximum;

4° posséder un minimum de deux chambres. La première de ces chambres à coucher doit être d'une superficie minimale de onze mètres carrés et la deuxième chambre à coucher doit être d'une superficie minimale de neuf mètres carrés. Malgré ce qui précède, une habitation est réputée avoir deux chambres s'il est démontré qu'il est possible d'y ajouter une deuxième chambre d'une superficie minimale de neuf mètres carrés subséquemment;

5° disposer d'un espace de rangement d'une superficie minimale de quatre mètres carrés, excluant les chambres à coucher et le garde-manger. Malgré ce qui précède, un espace de rangement est réputé avoir une superficie minimale de quatre mètres carrés s'il est démontré qu'il est possible d'ajouter cet espace de rangement subséquemment. ».

12. L'article 18 de ce règlement est abrogé.

13. L'article 19 de ce règlement est modifié par le remplacement de « un projet » par « une habitation ».

14. L'article 20 de ce règlement est modifié par :

1° le remplacement du paragraphe 2° et de ses sous-paragraphes *a*) et *b*) par ce qui suit :

« 2° avoir un revenu familial brut de 120 000 $ ou moins; »;

2° l'insertion, au dernier alinéa, après « Le conjoint d'un requérant » de « n'ayant pas de filiation »;

3° l'insertion, après le dernier alinéa, de ce qui suit :

« Malgré ce qui précède, n'est pas admissible au crédit d'accession, un acquéreur ayant déjà obtenu seul ou conjointement un crédit d'accession visé au présent règlement. ».

15. L'article 20.1 de ce règlement est modifié par le remplacement, au paragraphe 4° du premier alinéa, de « cent mille » par « cent vingt mille ».

16. L'article 21 de ce règlement est modifié par le remplacement du deuxième alinéa par ce qui suit :

« Le crédit d'accession s'élève à une somme représentant 5,5 % du prix de vente d'une habitation. ».

17. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 23, de ce qui suit :

« **23.1.** 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 personne physique, morale ou société de personne de son choix, et ce, en donnant un avis écrit à cet effet à l'acquéreur. ».

18. L'article 29 de ce règlement est modifié par le remplacement de « 5 % » par « 5,5 % ».

19. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 42, de ce qui suit :

« **42.1.** L'acquéreur qui aliène ses droits dans l'habitation, en application de l'article 42, doit faire assumer ses obligations qui résultent de ladite convention par l'acquéreur qui demeure propriétaire de l'habitation. Une mention de cette assumation doit être stipulée à l'acte d'aliénation qui est dûment publié au registre foncier.

L'acquéreur qui aliène ses droits dans l'habitation obtient une libération de ses obligations qui résultent de la convention à condition que l'alinéa précédent soit respecté et qu'il ne soit pas en défaut en vertu de la convention. Un acquéreur qui veut se prévaloir du présent alinéa doit en faire la demande à la ville.

« **42.2.** Ne constitue pas une vente, l'aliénation par un acquéreur de tous ses droits dans l'habitation à un tiers acquéreur. Ce tiers acquéreur doit assumer les obligations qui résultent de la convention. Une mention de cette assumation doit être faite à l'acte d'aliénation qui est dûment publié au registre foncier.

L'acquéreur qui aliène ses droits dans l'habitation obtient une libération de ses obligations qui résultent de la convention à condition que le premier alinéa de l'article 42.2 soit respecté et qu'il ne soit pas en défaut en vertu de la convention. Un acquéreur qui veut se prévaloir du présent alinéa doit en faire la demande à la ville.

« **42.3.** Ne constitue pas une augmentation de la charge hypothécaire au sens du présent règlement, le remplacement total de la garantie hypothécaire ayant un premier rang sur l'habitation par une nouvelle garantie hypothécaire dont le constituant est l'acquéreur qui demeure propriétaire de l'habitation à la suite de l'application de l'article 42 et du premier alinéa de l'article 42.1 ou dont les constituants sont l'acquéreur qui demeure propriétaire de l'habitation et un tiers acquéreur à la suite de l'application de l'article 42.2, à condition que :

a) la somme en capital, incluant toute capacité d'emprunt supplémentaire qui dépasse le solde alors dû sur la garantie hypothécaire remplacée corresponde et serve uniquement à l'acquisition par l'acquéreur qui demeure propriétaire de l'habitation des droits d'un acquéreur en conformité à l'article 42.1 ou la somme en capital, incluant toute capacité d'emprunt supplémentaire qui dépasse le solde alors dû sur la garantie hypothécaire remplacée corresponde et serve uniquement à l'acquisition, par le tiers acquéreur, des droits d'un acquéreur en conformité à l'article 42.2;

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. ».

20. L'article 44 de ce règlement est remplacé par ce qui suit :

« **44.** Un des exemplaires signés de la convention doit être annexé à l'acte d'hypothèque en faveur de la ville. ».

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

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, il sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement sur le programme Accès Famille *afin de permettre à la ville l'utilisation de la mise de fonds non traditionnelle afin de prêter la mise de fonds nécessaire aux familles admissibles pour l'acquisition d'une habitation*.