

VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
14-035

**RÈGLEMENT SUR LA SUBVENTION MUNICIPALE POUR L'ACQUISITION
D'UNE PROPRIÉTÉ**

Vu les articles 82 et 86 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ, chapitre C-11.4);

À l'assemblée du 27 octobre 2014, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

SECTION I
DÉFINITIONS

1. Dans le présent règlement, les mots suivants signifient :

« auto-constructeur » : une personne physique qui construit une unité résidentielle neuve pour son propre usage, celui de son conjoint ou celui d'un membre de sa famille immédiate, soit ses enfants, ses père et mère et ses frères et sœurs;

« bâtiment résidentiel » : un bâtiment résidentiel existant comportant 1, 2 ou 3 logements hors sol, dont au moins un logement, pour ce qui est des bâtiments de 2 ou 3 logements hors sol, est offert en location au moment du paiement de la subvention, et ne comportant aucun autre usage principal;

« bénéficiaire » : une personne physique détenant ou en voie de détenir le droit de propriété d'une unité admissible et qui l'occupera à titre de propriétaire-occupant;

« chambre à coucher » : un espace fermé doté d'une fenêtre et constituant une pièce d'un logement ne devant pas faire partie d'une pièce combinée au sens du Code de construction sauf s'il s'agit d'une autre chambre, auquel cas cette pièce combinée sera considérée comme constituant une seule et même chambre à coucher;

« Code de construction » : le chapitre I du Code de construction (R.R.Q., 1981, chapitre B-1.1, r.0.01.01) tel qu'il a été modifié par le décret numéro 872-1005, du 21 septembre 2005;

« date d'acquisition » : date d'inscription de la transaction au Registre foncier;

« directeur » : le directeur de la Direction de l'habitation du Service de la mise en valeur du territoire;

« Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) » : le système nord-américain d'évaluation et de certification de bâtiments à haute qualité environnementale administré par le Conseil du bâtiment durable du Canada;

« logement » : une pièce ou une suite de pièces servant ou destinées à servir de domicile à une ou plusieurs personnes, où l'on peut préparer et consommer des repas et dormir, et comportant des installations sanitaires composées d'au moins un W.-C d'une baignoire ou d'une douche, d'un lavabo et d'un évier de cuisine;

« logement pour familles » : une unité résidentielle neuve comprenant au moins 5 pièces, dont au moins 3 chambres à coucher;

« programme d'efficacité énergétique Novoclimat » : programme de normes et de certification du Bureau de l'efficacité et de l'innovation énergétiques du ministère des Ressources naturelles;

« propriétaire » : une personne physique qui est un propriétaire au sens de la Loi sur la fiscalité municipale (RLRQ, chapitre F-2.1);

« propriétaire-occupant » : une personne physique qui occupe le logement dont il est propriétaire, à titre de résidence principale;

« requérant » : une personne physique, détenant ou en voie de détenir, le droit de propriété d'une unité admissible;

« superficie intérieure habitable » : superficie du logement, excluant les parties communes, telle qu'elle apparaît au certificat de localisation.

« unité admissible » : une unité résidentielle neuve, un bâtiment résidentiel;

« unité résidentielle neuve » : une habitation neuve qui constitue une nouvelle unité d'évaluation au rôle d'évaluation foncière, y compris une unité résidentielle résultant de la transformation d'un bâtiment qui, avant cette transformation, était utilisé à une autre fin que l'habitation;

SECTION II

APPLICATION

2. Le programme de subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété s'applique à :

1° l'acquisition d'une unité résidentielle neuve par un propriétaire-occupant;

2° l'acquisition d'un bâtiment résidentiel par un propriétaire-occupant.

3. Ce programme ne s'applique pas à l'acquisition :

- 1° d'un immeuble situé dans une zone inondable de grand courant (inondation de 20 ans), sauf si des travaux visant à le prémunir contre les risques d'inondation ont été effectués;
- 2° d'un immeuble sur lequel une réserve à des fins publiques est établie;
- 3° d'une unité admissible ayant bénéficié d'une subvention en vertu du Règlement sur la subvention à la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif (Nouveau programme) (02-102) ou du Règlement sur les subventions à l'aménagement de nouveaux logements locatifs (02-229);
- 4° d'une unité résidentielle neuve construite par un auto-constructeur;
- 5° d'une unité résidentielle neuve qui fait l'objet d'une subvention en vertu du Règlement sur les subventions à la rénovation et à la démolition-reconstruction résidentielles (03-013) et du Règlement sur la subvention municipale à la rénovation et à la démolition-reconstruction (14-036), sauf si cette unité résulte de travaux visés à l'article 5 de ces règlements;
- 6° d'une unité résidentielle neuve ou d'un bâtiment résidentiel qui a fait l'objet d'une subvention en vertu du Règlement sur la subvention à l'acquisition d'une propriété (03-168).

SECTION III

CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ

SOUS-SECTION 1

UNITÉ RÉSIDENIELLE NEUVE

4. La subvention pour l'acquisition d'une unité résidentielle neuve est assujettie aux conditions suivantes :

- 1° à l'exception du cas visé au sous-paragraphe d) du paragraphe 4° du premier alinéa du présent article, chacun des requérants de la subvention doit démontrer qu'il n'a pas, au cours des 5 dernières années, été propriétaire d'un logement ou d'un bâtiment comportant au moins un logement, situé au Québec;
- 2° chacun des requérants de la subvention doit être premier acquéreur de l'unité résidentielle neuve;
- 3° chacun des requérants doit avoir signé, au moment du dépôt de sa demande d'aide financière :
 - a) une offre d'achat sur l'unité résidentielle neuve, acceptée par le vendeur; ou
 - b) à titre d'acqureur, l'acte de vente de cette unité;

- 4° le prix d'acquisition de l'unité résidentielle neuve ne doit pas dépasser :
- a) 200 000 \$, toutes taxes incluses, pour un bénéficiaire sans enfant;
 - b) 280 000 \$, toutes taxes incluses, pour un ou des bénéficiaires ayant au moins un enfant de moins de 18 ans à la date de l'acquisition ou 9 mois après cette date;
 - c) 250 000 \$, toutes taxes incluses, pour des bénéficiaires sans enfant qui l'acquièrent conjointement;
 - d) 360 000 \$, toutes taxes incluses, pour un ou des bénéficiaires ayant au moins un enfant âgé de moins de 18 ans à la date de l'acquisition ou 9 mois après cette date, si l'unité acquise est un logement pour familles;
- 5° le prix d'acquisition maximum prévu au paragraphe 4° sera majoré d'un montant de 2 500 \$ si l'unité résidentielle neuve est certifiée conforme au programme d'efficacité énergétique Novoclimat;
- 6° le prix d'acquisition maximum prévu au paragraphe 4° sera majoré d'un montant de 5 000 \$ si l'unité résidentielle neuve fait partie d'un bâtiment qui fait l'objet d'une certification Leadership in Energy and Environmental Design (LEED);
- 7° le prix d'acquisition maximum prévu au paragraphe 4°, s'il inclut sur le même acte de vente un espace de stationnement, sera diminué de la valeur, telle qu'elle est déclarée par le promoteur, de cet espace de stationnement;
- la valeur de l'espace de stationnement ne doit pas dépasser la juste valeur marchande d'un espace de stationnement;
- 8° l'unité résidentielle neuve ne doit pas avoir été occupée avant son acquisition, sauf par un ou plusieurs requérants de cette unité et pour une période d'au plus 12 mois précédant l'acquisition;
- 9° l'unité résidentielle neuve doit être enregistrée à un programme de garantie des maisons neuves ou, dans le cas d'une unité résidentielle résultant de la transformation d'un bâtiment qui était utilisé avant cette transformation à une autre fin que l'habitation, à un programme de garantie de rénovation, offert par un organisme reconnu.

Malgré le paragraphe 9° du premier alinéa, est admissible à la subvention une unité résidentielle neuve non enregistrée à un programme de garantie en raison de la faillite du constructeur, si cette unité résidentielle fait partie d'un projet dont les unités résidentielles complétées avant la faillite du constructeur sont enregistrées à un programme de garantie de maisons neuves.

SOUS-SECTION 2

BÂTIMENT RÉSIDENTIEL

5. La subvention pour l'acquisition d'un bâtiment résidentiel est assujettie aux conditions suivantes :

- 1° chacun des requérants doit démontrer qu'il n'a pas, au cours des 5 dernières années, été propriétaire d'un logement ou d'un bâtiment comportant au moins un logement, situé au Québec;
- 2° chacun des requérants doit avoir signé, au moment du dépôt de sa demande d'aide financière :
 - a) une offre d'achat sur le bâtiment résidentiel, acceptée par le vendeur; ou
 - b) à titre d'acquéreur, l'acte de vente de ce bâtiment;
- 3° le bâtiment doit avoir été construit ou transformé en bâtiment résidentiel depuis plus de 10 ans;
- 4° le bâtiment ne doit pas être détenu en copropriété divise au moment de l'acquisition sauf s'il s'agit d'un bâtiment résidentiel d'un seul logement hors sol;
- 5° le prix d'acquisition du bâtiment résidentiel ne doit pas dépasser :
 - a) 450 000 \$ pour un bâtiment résidentiel de 2 logements hors-sol;
 - b) 490 000 \$ pour un bâtiment résidentiel de 3 logements hors-sol;
 - c) 400 000 \$ pour un bâtiment résidentiel de 1 logement hors-sol.

SECTION IV

DEMANDE DE SUBVENTION

6. Chacun des requérants d'une subvention prévue à l'article 2 doit en faire la demande en remplissant le formulaire fourni par la Ville à cette fin et y joindre les documents prévus ci-après :

- 1° une copie de l'offre d'achat acceptée ou de l'acte de vente de l'unité admissible dont il s'est porté acquéreur;
- 2° pour la subvention visée à l'article 4, le plan de l'unité résidentielle neuve montrant la disposition des pièces telle qu'elle est fournie par le promoteur au moment de l'offre d'achat;
- 3° un document établissant le mandat de toute personne agissant en son nom, le cas échéant;

- 4° s'il entend bénéficier d'un montant de subvention conditionnel à l'existence d'un enfant âgé de moins de 18 ans à la date de l'acquisition ou 9 mois après cette date, une copie du certificat de naissance d'un enfant ou un document émis par un médecin indiquant la date prévue d'accouchement;
- 5° pour la subvention visée à l'article 4 ou 5, un document permettant d'établir qu'il n'était pas propriétaire de son domicile durant les 5 ans précédant l'acquisition, tel qu'un bail, si le requérant doit faire cette démonstration;
- 6° une copie d'un acte authentique établissant la condition prévue au paragraphe 2° ou 3° du premier alinéa de l'article 16 et la preuve de son inscription au registre de la publicité des droits, conformément à l'article 89 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ, chapitre C-11.4);
- 7° un document de l'institution financière justifiant la présence d'un ou de plusieurs endosseurs sur l'acte de vente, le cas échéant.

7. Dans le cas où la subvention est demandée après la signature d'un acte de vente, la demande doit, pour être recevable, être présentée dans les 6 mois suivant la signature de cet acte.

Malgré le premier alinéa, dans le cas où l'acte de vente a été signé entre le 15 janvier 2014 et la date d'entrée en vigueur du présent règlement, la demande doit avoir été déposée au plus tard 6 mois suivant la date d'entrée en vigueur.

Dans le cas où la subvention est demandée après l'acceptation d'une offre d'achat, la demande doit, pour être recevable, être présentée tout au plus 18 mois avant la date d'acquisition prévue de l'unité admissible.

Dans tous les cas, aucune demande de subvention n'est recevable après la date de fin du programme ou du volet visé par la demande.

SECTION V

MONTANT DE LA SUBVENTION

SOUS-SECTION 1

VOLET AIDE FORFAITAIRE - UNITÉ RÉSIDENIELLE NEUVE

8. Le montant de la subvention est de :

- 1° 2 250 \$ pour l'acquisition d'une unité résidentielle neuve par un ménage sans enfant;
- 2° 5 000 \$ pour l'acquisition d'une unité résidentielle neuve, autre qu'un logement pour famille, par un ménage ayant au moins un enfant âgé de moins de 18 ans à la date de l'acquisition ou 9 mois après cette date;

3° 6 250 \$ pour l'acquisition d'un « logement pour familles » d'une superficie intérieure habitable d'au moins 96 m² par un ménage ayant au moins un enfant âgé de moins de 18 ans à la date de l'acquisition ou 9 mois après cette date;

4° 5 000 \$ pour l'acquisition d'un « logement pour familles » d'une superficie intérieure habitable de moins de 96 m² par un ménage ayant au moins un enfant âgé de moins de 18 ans à la date de l'acquisition ou 9 mois après cette date.

L'aide financière prévue aux paragraphes 3° et 4° du premier alinéa ne s'applique qu'aux requérants qui n'ont pas été propriétaires d'un logement ou d'un bâtiment comportant au moins un logement situé au Québec au cours des 5 dernières années.

SOUS-SECTION 2

VOLET REMBOURSEMENT DE DROITS DE MUTATION - UNITÉ RÉSIDEN­TIELLE NEUVE

9. Le montant de la subvention équivaut :

1° pour l'acquisition d'une unité résidentielle neuve par un ménage ayant au moins un enfant âgé de moins de 18 ans à la date de l'acquisition ou 9 mois après cette date, à 100 % du droit de mutation exigible pour le transfert de cette unité résidentielle.

SOUS-SECTION 3

VOLET REMBOURSEMENT DE DROITS DE MUTATION – BÂTIMENT RÉSIDEN­TIEL

10. Le montant de la subvention équivaut :

1° pour l'acquisition d'un bâtiment résidentiel par un ménage ayant au moins un enfant âgé de moins de 18 ans à la date de l'acquisition ou 9 mois après cette date, à 100 % du droit de mutation exigible pour le transfert de ce bâtiment, le montant de la subvention ne peut toutefois pas dépasser le montant des droits de mutation pour le transfert d'un bâtiment ayant une valeur correspondant aux prix d'acquisition maximaux prévus à l'article 5 pour des bâtiments résidentiels de 1, 2 ou 3 logements hors-sol.

SECTION VI

APPROBATION DE LA SUBVENTION

11. Lorsque les formalités prévues à la section IV sont remplies et que l'étude de la demande permet d'établir que le requérant et l'acquisition de l'unité admissible visée par la demande satisfont aux exigences du présent règlement, le directeur approuve la demande de subvention; dans le cas contraire, la demande est refusée.

Le directeur informe le requérant, par écrit, de l'approbation ou du refus de sa demande. Si la demande est approuvée, cet avis indique la date de l'approbation et le montant de subvention prévu.

12. L'approbation signifiée en vertu de l'article 11 est nulle et sans effet dans les cas suivants :

- 1° l'acquisition de l'unité admissible visée par la demande de subvention ainsi approuvée n'est pas complétée dans les 18 mois de la date de dépôt de la demande d'aide financière;
- 2° l'approbation a été donnée sur la base d'une offre d'achat et :
 - a) le prix de vente ne respecte plus les exigences de l'article 4 ou 5; ou
 - b) un nouvel acquéreur qui n'apparaissait pas à l'offre d'achat ne remplit pas les conditions prévues au présent règlement.

13. L'approbation signifiée en vertu de l'article 11 est nulle et sans effet si le versement de la subvention ne peut être fait en raison du défaut du requérant de se conformer à l'article 14 dans les 6 mois de la date d'approbation, dans le cas où la demande a été déposée après la signature d'un acte de vente et dans les 6 mois de l'acte de vente dans les autres cas.

Dans le cas prévu au premier alinéa, le requérant d'une subvention prévue au présent règlement ne peut alors présenter une nouvelle demande de subvention pour l'unité résidentielle visée par la nullité de l'approbation.

SECTION VII

VERSEMENT DE LA SUBVENTION

14. Le montant de la subvention auquel a droit le requérant en vertu de la section V lui est versé dès qu'il a fourni au directeur :

- 1° l'acte de vente de l'unité admissible dont il s'est porté acquéreur et tous les documents requis en vertu des paragraphes 2° à 7° de l'article 6;
- 2° une preuve que les bénéficiaires occupent le logement qui fait l'objet de la subvention;
- 3° s'il s'agit d'une subvention visée à l'article 4, une preuve que l'unité résidentielle neuve est enregistrée à un programme de garantie;
- 4° le certificat de naissance de son enfant, ou de l'un de ses enfants, démontrant que celui-ci était âgé de moins de 18 ans à la date de l'acquisition ou 9 mois après cette date;
- 5° s'il s'agit d'une subvention visée aux sous paragraphes a) et b) du paragraphe 5° de

l'article 5, un bail en vigueur pour un logement du bâtiment résidentiel visé par la subvention.

15. Pour que l'aide financière prévue aux articles 9 et 10 puisse être versée, les requérants doivent avoir payé en entier les droits de mutation exigés au plus tard 12 mois après l'émission du compte.

SECTION VIII

CONDITIONS PARTICULIÈRES

16. Pour que le droit à la subvention soit conservé :

- 1° si l'unité admissible qui a fait l'objet de la subvention est vendue dans les 3 ans suivant la date d'acquisition, le bénéficiaire ou au moins l'un des bénéficiaires de la subvention doit avoir acquis une autre propriété sur le territoire de la ville de Montréal et l'occuper à titre de résidence principale jusqu'à la fin de cette période. La date d'acquisition de la nouvelle propriété ne doit pas être plus d'un mois après la vente de l'unité admissible qui a fait l'objet de la subvention;
- 2° le bénéficiaire ou au moins l'un des bénéficiaires de la subvention doit demeurer propriétaire-occupant de l'unité admissible qui a fait l'objet de la subvention pendant 3 années consécutives, à compter de la date d'acquisition, et l'occuper à titre de résidence principale;
- 3° dans le cas d'une subvention à l'acquisition d'un bâtiment résidentiel, le bâtiment ne doit pas faire l'objet d'une conversion en copropriété divisée dans les 3 ans qui suivent l'octroi de la subvention;
- 4° le bénéficiaire d'une subvention doit, si l'unité admissible est devenue inhabitable par suite d'un sinistre, en aviser la Ville et entreprendre les travaux de réfection ou de reconstruction dans les 12 mois suivant le sinistre.

Le défaut de se conformer au premier alinéa constitue un changement dans le mode d'occupation de l'unité admissible entraînant la perte totale ou partielle de la subvention, selon les modalités prévues à l'article 17, le cas échéant.

17. Lorsqu'il y a changement du mode d'occupation de l'unité admissible, le ou les bénéficiaires de la subvention prévue aux articles 8, 9 et 10, selon le cas, doivent remettre le montant de cette subvention à la Ville, en proportion du nombre de jours non écoulés de la période de 3 ans requise, calculés depuis la date du changement.

Si le changement du mode d'occupation survient avant le versement de la subvention, le montant à verser sera réduit en proportion du nombre de jours non écoulés de la période de 3 ans requise calculés depuis la date du changement.

SECTION IX

ORDONNANCES

18. Le comité exécutif peut, par ordonnance :

- 1° modifier la définition de logement pour familles prévue à l'article 1;
- 2° modifier les prix maximaux d'acquisition prévus aux paragraphes 4°, 5° et 6° de l'article 4;
- 3° reconnaître des normes de certification en matière de performance environnementale en plus de celles prévues aux paragraphes 1° et 2° de l'article 4;
- 4° modifier les prix maximaux prévus au paragraphe 5° de l'article 5;
- 5° modifier les montants de subvention prévus à la Section V;
- 6° limiter le montant global de subvention qui peut être octroyé eu égard à :
 - a) l'ensemble ou une partie qu'il détermine du territoire de la ville;
 - b) l'une ou plusieurs catégories énumérées à l'article 2, qu'il détermine;
- 7° modifier le délai prévu au paragraphe 1° de l'article 12;
- 8° désigner des secteurs du territoire de la ville comme prioritaires aux fins de l'application du présent règlement;
- 9° exiger, aux fins de la demande de subvention, la fourniture de documents non prévus au présent règlement;
- 10° fixer la date de fin du programme ou d'un de ses volets identifiés à la Section V;
- 11° modifier les montants maximums de remboursement des droits de mutation prévus aux sous-sections 2 et 3 de la section V;
- 12° modifier la superficie d'un « logement pour famille » comme précisé aux paragraphes 3° et 4° de l'article 8.

SECTION X

DURÉE DU PROGRAMME

19. Le programme de subvention ou l'un de ses volets prend fin lorsque les fonds qui y sont affectés sont épuisés ou à la date fixée par ordonnance du comité exécutif.

SECTION XI
DISPOSITION TRANSITOIRE

20. Les demandes d'aide financière reçues avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement conformément au Règlement sur la subvention à l'acquisition d'une propriété (03-168) qui n'ont pas été traitées sont réputées avoir été reçues conformément au présent règlement.

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le 3 novembre 2014.