

# DOCUMENT DE CONSULTATION PROPRIÉTÉ PRIVÉE

## ABSTRACT

Le Comité trouvera les stipulations en lien avec leur politique d'habitation privée

Bryan Decontie

Référence : DT-018-E3

# **ANNONCE DE LA POLITIQUE D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE SUR LE TERRITOIRE D'ABITIBIWINNI**

**ATTENDU QUE LE CPNA** a mandaté un comité de travail pour faire l'étude des enjeux et que la politique qui suit est le résultat de plusieurs mois de réflexion;

**ATTENDU QUE LE CPNA** souhaite *donner l'opportunité aux membres* qui le souhaitent d'acquérir leur logement ou acheter un lot afin d'y construire une maison pour qu'ils puissent *réaliser leurs ambitions dans un cadre structuré*;

**ATTENDU QUE LE CPNA** souhaite *se départir d'une partie de son parc de logement sans porter atteinte à la prise de valeur des maisons* pour les propriétaires occupants;

**ATTENDU QUE LE CPNA** souhaite limiter *le rôle du Conseil dans l'habitation privée* qu'à l'adoption de règlements communautaire encadrant le développement de la valeur foncière;

**ATTENDU QUE LE CPNA** mandate le *département des travaux publics* et *l'agent des terres d'agir à titre d'organisme de surveillance de conformité aux règlements*;

**ATTENDU QUE LE CPNA** souhaite développer des règlements afin que les propriétaires occupants *puissent bénéficier de l'appréciation de la valeur foncière continue*;

## **EN VERTU DES POUVOIRS QUI LUI SONT CONFÉRÉS PAR LES ARTICLES DE LA LOI SUR LES INDIENS :**

81 (1) le conseil d'une bande peut prendre des règlements administratifs, non incompatibles avec la présente loi ou avec un règlement pris par le gouverneur en conseil ou par le ministre, pour l'une ou l'ensemble des fins suivantes :

g) la division de la réserve ou d'une de ses parties en zones, et l'interdiction de construire ou d'entretenir une catégorie de bâtiments ou d'exercer une catégorie d'entreprises, de métiers ou de professions dans une telle zone;

h) la réglementation de la construction, de la réparation et de l'usage des bâtiments, qu'ils appartiennent à la bande ou à des membres de la bande pris individuellement;

i) l'arpentage des terres de la réserve et leur répartition entre les membres de la bande, et l'établissement d'un registre de certificats de possession

p.1) la résidence des membres de la bande ou des autres personnes sur la réserve;

p.2) l'adoption de mesures relatives aux droits des époux ou conjoints de fait ou des enfants qui résident avec des membres de la bande dans une réserve pour toute matière au sujet de laquelle le conseil peut établir des règlements administratifs à l'égard des membres de la bande;

**IL EST CONVENU QUE LE CPNA** se dote de la Politique d'accès à la propriété privée qui suit pour réglementer l'habitation privée sur son territoire de sorte à assurer son développement harmonieux et de créer de la richesse sur le territoire pour les propriétaires occupants.

ADOPTÉ LE (INSÉRER DATE) À ABITIBIWWINI

---

Chef David Kistabish

---

Vice Chef Bruno Kistabish

---

Conseiller Alain Hervieux

---

Conseillère Françoise Ruperthouse

---

Conseiller Tom Mapachee

# POLITIQUE D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

## DOCUMENT DE CONSULTATION

SECTION 1 — DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	0	SECTION 4 — VENTE DE TERRAIN.....	8
1-1 Titre abrégé.....	0	4-1 Résumé .....	8
1-2 Résumé .....	0	4-2 Intention .....	8
1-3 Administration .....	0	4-3 Vente de terrain du CPNA .....	8
1-4 Visée de la politique.....	0	4-4 Éligibilités.....	8
1-5 Application .....	1	4-5 Condition de vente .....	8
1-6 Interprétation .....	1	4-6 Titre de propriété .....	9
1-7 L'emploi du terme masculin .....	1	4-7 Évaluation des terrains.....	9
1-8 Définition .....	1	4-8 Procédures de vente.....	9
1-9 Entrée en vigueur.....	1	4-9 Modalités.....	9
1-10 Dérogation .....	1	4-10 Limitation au droit de propriété.....	10
1-11 Annulation et/ou remplacement.....	2	4-11 Vente entre membres .....	10
1-12 Amendements .....	2	4-12 Obligation .....	10
1-13 Révision.....	2	4-13 Enregistrements .....	10
SECTION 2 — DIVISION DES AUTORITÉS.....	3	SECTION 5 — VENTE DE MAISON .....	11
2-1 Résumé .....	3	5-1 Résumé .....	11
2-2 Intention .....	3	5-2 Intention .....	11
2-3 Conseil.....	3	5-3 Maison pouvant faire l'objet de vente ..	11
2-4 Directeur général .....	3	5-4 Maison ne pouvant pas faire l'objet de vente.....	11
2-5 Département des Travaux Publics .....	4	5-5 Condition d'éligibilité à l'achat.....	11
2-6 Institution financière .....	5	5-6 Méthode d'évaluation .....	11
2-7 Membre .....	5	5-7 Maison libre d'hypothèques.....	11
2-8 Agent des terres.....	5	5-8 Maison conventionnée ou avec hypothèque .....	12
SECTION 3 — FINANCEMENT .....	6	5-9 Remise .....	12
3-1 Résumé .....	6	5-10 Inspection .....	13
3-2 Intention .....	6	5-11 Enregistrement des produits de la vente .....	13
3-3 Non-garantie.....	6	5-12 Sans garantie légale.....	13
3-4 Transfert de certificat de possession.....	6	5-13 Assurances.....	13
3-4 Exécution des obligations .....	6	SECTION 6 — RÉNOVATION MAJEURE .....	14
3-5 Saisie .....	6	6-1 Résumé .....	14
3-6 Transfert de possession .....	6		
3-7 Aide à la mise de fonds.....	6		

# POLITIQUE D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

## DOCUMENT DE CONSULTATION

6-2 Intention .....	14	8-1 Résumé .....	18
6-3 Obligations .....	14	8-2 Droit et intérêts des non-membres.....	18
6-4 Permis de rénovation.....	14	8-3 Héritage .....	18
6-6 Validation des travaux .....	15	8-4 Respect du voisinage .....	18
6-7 Exclusion .....	15	8-5 Limitations .....	18
SECTION 7 — NOUVELLE CONSTRUCTION.....	16	ANNEXE – DOCUMENT DE SUPPORT .....	19
7-1 Résumé .....	16	ACTE DE VENTE DES TERRES .....	19
7-2 Intention .....	16	ACTE DE VENTE DE MAISON .....	19
7-3 Obligations .....	16	FORMULAIRE DE DEMANDE DE PERMIS.....	19
7-4 Immeuble visé par permis de construction .....	16	ACCUSÉ DE RÉCEPTION DE PERMIS .....	19
7-5 Permis de construction.....	16	ATTESTATION DE LIVRAISON DE PERMIS ....	19
7-6 Validation des travaux .....	17		
SECTION 8 — DROIT ET OBLIGATIONS DIVERSES .....	18		

## SECTION 1 — DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### 1-1. Titre Abrégé

La politique d'accessibilité à la propriété privée du Conseil de la Première Nation Abitibiwinni est nommée ***Politique d'accès à la propriété privée.***

### 1-2 Résumé

La politique d'accessibilité à la propriété privée règlemente les activités liées à l'administration de la présente politique et aux activités relatives au financement, à l'acquisition des terrains, aux maisons existantes, aux rénovations de maisons privées, aux nouvelles constructions de maisons privées et dispositions diverses liées aux intérêts des propriétaires.

La section 4 — **Vente des terres** — sera en application jusqu'à ce qu'une politique des terres, ou son équivalent, soit adoptée et que les points soient transférés et énoncés dans ladite politique des terres.

### 1-3 Administration

Le directeur général a, à lui seul, la responsabilité d'administrer la présente politique et d'en assurer son respect.

Le directeur des travaux publics est autorisé à exercer les pouvoirs inclus dans la présente politique afin d'assurer le respect et la conformité aux règlements en vigueur sur l'ensemble du territoire.

### 1-4 Visée de la politique

L'ensemble des mesures de cette politique a pour objectif de soutenir le développement d'un marché de l'habitation dans la communauté afin que les membres et leur famille bénéficient des avantages de la propriété privée, et ce, dans le respect *des ententes, des règlements et des lois applicables.*

#### (a) Intentions

Plus précisément, les intentions de cette politique sont de :

- Diminuer le parc de logement social du CPNA;
- Favoriser l'accès à la propriété privée pour les membres en mesure d'assumer les charges financières;
- Favoriser la prise de valeur des maisons dans la communauté;
- Rentabiliser les actifs du CPNA.

#### (b) Objectifs

Cette politique est développée afin d'aider le CPNA à atteindre les objectifs suivants :

- Réduire les pertes liées au logement locatif de bande de 90 % d'ici les cinq prochaines années;
- Éliminer le déficit du CPNA de son portefeuille de logement locatif de 90 % d'ici les cinq prochaines années;
- Permettre l'accès à la propriété à 30 familles d'ici 5 ans;
- Créer une valeur marchande des unités.

# POLITIQUE D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

## DOCUMENT DE CONSULTATION

### 1-5 Application

La Politique d'accès à la propriété privée s'applique à toutes activités relatives à l'habitation privée sur la communauté.

### 1-6 Interprétation

Dans l'éventualité qu'un règlement fasse l'objet d'une interprétation, à moins d'avis contraire écrit dans cette politique, les différents points doivent être interprétés en fonction des intentions et objectifs prescrits aux points **1-4** et **1-4 (a)** et **(b)**.

Page | 1

### 1-7 L'emploi du terme masculin

L'emploi de la forme masculine dans ce document est pour simplifier le texte et doit être lu comme incluant le genre féminin.

### 1-8 Définition

- AANC : Affaire autochtone et du nord Canada
- **Certificat de Possession** : Réfère au titre de propriété de l'article 20 (2) de la Loi sur les Indiens
- **Communauté** : Réfère aux terres de réserve
- **Conseil** : Réfère au Chef et Conseil en tant qu'entité politique dûment élue.
- **CPNA** : Réfère au Conseil de Bande de la Première Nation d'Abitibiwinni.
- **DTP** : Réfère au Département des travaux publics
- **Immeuble** : Bâtisse à vocation résidentielle
- **Foyer d'intérêt familial** : Réfère à la maison où une famille réside
- **Locataire** : Une personne ayant signé un bail et réside dans une unité appartenant au CPNA.
- **Logement** : Désigne une unité locative.
- **Habitation** : Désigne une unité privée.
- **RCB** : Réfère à Résolution du Conseil de Bande
- **Testament valide** : Réfère à un testament reconnu par les lois applicables

### 1-9 Entrée en vigueur

La Politique d'accessibilité à la propriété privée entrera en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> avril 2017.

### 1-10 Dérogation

Toutes dérogations aux règlements ci-présents devront se faire selon des procédures établies. Les décisions rendues devront nécessairement respecter les intentions de la présente politique et aider à l'atteinte des objectifs établis à la clause **1-4** et **1-4 (a)** et **(b)**. De plus, les dérogations ne devront pas porter préjudice aux bonnes affaires de la communauté ou autre membre de la communauté.

#### *Autorité*

Seul le Conseil, dans le cadre d'une séance officielle dûment convoquée, peut autoriser une demande de dérogation aux règlements par voie de résolution du conseil de bande (RCB).

# POLITIQUE D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

## DOCUMENT DE CONSULTATION

### *Procédure*

Toute demande de dérogation doit être communiquée au DTP qui s'assurera que ladite demande est complète. Par la suite, le DTP transférera la demande au directeur général. Ce dernier présentera, s'il en juge nécessaire, la demande au Conseil. Le directeur général est responsable de communiquer la décision positive ou négative au requérant.

Page | 2

### *Archives*

Toutes demandes de dérogation doivent être archivées pour référence.

### *Reddition de compte*

Toute dérogation approuvée devra être communiquée aux membres à travers un bulletin d'information écrit.

### *Limitation*

Le Conseil n'a pas l'autorité de déroger sur ses règlements si une demande de dérogation va à l'encontre d'une entente privée intervenue entre un propriétaire et institution financière, par exemple dans le cas de défaut de paiement, la saisie et la revente aux membres de la communauté.

## 1-11 Annulation et/ou remplacement

Cette politique, à sa date de mise en vigueur remplacera toute politique précédente, règlement, décision ou entente pour des éléments qui sont spécifiquement prévus par la présente politique.

Cette politique n'éteint pas le droit du CPNA d'exercer des recours et de demander réparation pour les événements ayant eu lieu avant la date d'entrée en vigueur et qui résulte d'une violation des obligations des locataires, ni d'empêcher les locataires d'exercer leur droit à un recours et demander réparation pour des événements pouvant avoir eu lieu avant l'entrée en vigueur de la présente politique.

## 1-12 Amendements

Toute modification apportée à cette politique nécessitera une résolution du conseil de bande dans laquelle apparaîtront les points révoqués, les nouvelles dispositions et la justification de la modification.

Sauf indication contraire, les nouvelles modifications devront être publiées afin que les membres puissent en prendre connaissance. Ils entreront en vigueur 40 jours après cette publication.

## 1-13 Révision

Un comité d'accès à la propriété privée nommé par le directeur général est responsable de réviser et/ou proposer des amendements à tous les trois ans afin de répondre aux circonstances changeantes.

Le comité doit se réunir à chaque disposition à modifier ou retirer de la politique.



# POLITIQUE D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

## DOCUMENT DE CONSULTATION

### SECTION 2 — DIVISION DES AUTORITÉS

#### 2-1 Résumé

La section — *Division des autorités* — délimite les pouvoirs et structure les responsabilités des parties afin de favoriser le développement d'un marché à l'habitation privée. Individuellement, chacune des parties est responsable d'assurer l'ensemble des applications de la présente politique.

Page | 3

#### 2-2 Intention

L'intention de cette section est d'éliminer les doublons de tâches et d'autorité afin d'assurer le respect de la présente politique. Ce faisant, l'efficacité repose sur la division des responsabilités de toutes les parties ci-après mentionnées.

#### 2-3 Conseil

Le Conseil est l'autorité qui structure l'avenir de l'habitation privée dans la communauté. Conformément à ce mandat, le Conseil règlemente et signe les ententes qui favoriseront le développement d'un marché de l'habitation privée et de l'appréciation de la valeur foncière des maisons sur son territoire.

(a) Responsabilité	(b) Pouvoir
(a.1) Adopter et/ou amender la politique d'accès à la propriété privée;	(b.1) Adopter et/ou amender les règlements de la politique d'accès à la propriété privée;
(a.2) Prendre connaissance du dossier à l'habitation privée sur son territoire;	(b.2) Adopter des dérogations;
(a.3) Écouter, consulter, étudier et trancher lors de demande de dérogation;	(b.4) Désigner les lots pour la vente en fonction des règles établies par la présente;
(a.4) Adopter les RCB pour l'émission d'un certificat de possession;	(b.6) Adopter les RCB pour émettre des Certificats de Possession;
(a.5) Désigner, avec une RBC, les lots à privatiser dans le cas de nouvelle construction;	
(a.6) Signer les ententes tripartites avec une institution financière.	

#### (c) Reddition de compte

Le Conseil doit présenter à ses membres lors de l'assemblée générale annuelle, l'état de situation ainsi que la prise de valeur des maisons en pourcentage.

#### 2-4 Directeur général

Le directeur général est responsable d'administrer la Politique d'accès à la propriété privée et d'assurer le respect de son contenu.

(a) Responsabilité	(b) Pouvoir
(a.1) Administration de la politique;	(b.1) Donner les objectifs annuels quant à l'accessibilité;

# POLITIQUE D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

## DOCUMENT DE CONSULTATION

(a.2) Administration des ententes relatives à l'accessibilité;	(b.2) Ordonner le redressement de situation de manque de conformité;
(a.3) S'assurer du respect de la Politique d'accès à la propriété privée;	(b.3) Accepter ou refuser de présenter les demandes de dérogations.
(a.4) Filtrer et informer le Conseil des demandes de dérogation;	(b.4) Signera un contrat de transfert de terre du propriétaire au CPNA;
(a.5) Communiquer des recommandations au Conseil;	(b.5) Autoriser l'émission d'aide à la mise de fonds;
(a.6) Surveiller tout développement législatif;	

Page | 4

### (c) Reddition de compte

Le directeur général doit présenter au Conseil annuellement l'état de situation et la prise de valeur des maisons en pourcentage. Il doit également présenter les demandes de dérogation et les changements aux règlements lorsqu'ils ont lieu.

### 2-5 Département des Travaux publics

Le Département de Travaux publics (DTP) est l'organisme qui applique la politique et assure que les membres en respectent le contenu.

#### (a) Responsabilité

#### (b) Pouvoir

(a.1) Assurer le respect des règlements de la communauté en habitation;	(b.1) Donner pénalité pour manque de conformité;
(a.2) Assurer le respect des lois applicables;	(b.2) Donner les autorisations de permis de construction;
(a.3) Assurer le respect des normes en vigueur;	(b.3) Donner les autorisations de permis de rénovation;
(a.4) Délivrer les permis de construction et de rénovation;	(b.4) Signer les ventes d'unité;
(a.5) Communiquer la valeur au SETI	(b.5) signer les ventes de terrain.
(a.6) Recevoir et préparer les demandes de dérogation pour le Directeur général ;	
(a.7) Préparer les dossiers de vente de terrain du CPNA au membre;	
(a.8) Vendre les maisons;	
(a.9) Livrer les activités de sensibilisation à l'habitation;	
(a.10) Recevoir et préparer les demandes de mise de fonds pour le Directeur général.	
(a.11) Enregistrer les prêts auprès de SETI;	

### (c) Reddition de compte

Le directeur des DTP donnera un état de la situation au directeur général.

# POLITIQUE D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

## DOCUMENT DE CONSULTATION

### 2-6 Institution financière

L'institution financière est responsable de l'émission des prêts sur la communauté. Elle a la responsabilité de vérifier la solvabilité des emprunteurs et d'intenter les recours en cas de défaut de paiement.

#### (a) Responsabilités

- Demander au CPNA l'état des comptes clients;

---

Page | 5

### 2-7 Membre

Le membre est responsable de sa propre maison.

#### (a) Responsabilités

- Assumer à lui seul les charges relatives à l'accès à la propriété privée;
- Assumer à lui seul toutes les responsabilités relatives à l'accès à la propriété privée;
- Respecter les règlements communautaires et urbanismes.

### 2-8 Agent des terres

Le DTP a les responsabilités de l'agent des terres jusqu'à ce que ce poste soit comblé et que les responsabilités soient redéfinies.

# POLITIQUE D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

DOCUMENT DE CONSULTATION

## SECTION 3 – FINANCEMENT

### 3-1 Résumé

La présente section énumère les règles relatives à l'émission de prêt et mesures applicables en cas de défaut de paiement.

Page | 6

### 3-2 Intention

L'intention de cette section est de clarifier le rôle de chacune des parties prenantes dans l'octroi d'un prêt dans la communauté.

### 3-3 Non-garantie

Le CPNA ne se porte pas garant des prêts émis sur son territoire pour le compte d'un membre. Par contre, le CPNA est le fiduciaire des certificats de possession et agira conformément aux ententes intervenues entre le CPNA et l'institution financière.

Le CPNA se réserve le droit de revoir sa participation aux garanties de prêts dans le cadre de la partie 2 de l'APP sous conditions particulières de pré qualification.

### 3-4 Transfert de certificat de possession

L'emprunteur doit transférer son certificat de possession au nom du CPNA, il ensuite sera retourné à l'emprunteur lorsque le prêt sera à terme. L'emprunteur accepte et reconnaît qu'il peut perdre son certificat de possession et sa maison s'il est en défaut de ses obligations financières auprès de son institution financière et accepte que le CPNA change le bénéficiaire désigné s'il fait l'objet de saisie pour défaut de paiement.

### 3-4 Exécution des obligations

En cas d'un défaut de paiement, il est de la responsabilité de l'institution financière d'exercer ses recours contre un emprunteur.

### 3-5 Saisie

Le Conseil autorise la saisie de maison sur la communauté en cas de défaut de paiement, à la condition que la vente de la maison et du terrain se fasse à un membre d'Abitibiwinni.

### 3-6 Transfert de possession

Le CPNA transférera le certificat de possession aux noms des nouveaux bénéficiaires qui se porteront acquéreurs de la maison et du terrain vendu par l'institution financière aux mêmes modalités. Les mêmes modalités de transfert énuméré au point 3-4 s'appliquent en cas de caution.

### 3-7 Aide à la mise de fonds

Selon les disponibilités financières, le CPNA mettra à la disposition des membres une aide à la mise de fonds pour ceux qui souhaitent se porter acquéreur de leur maison ou se construire une propriété. L'aide à la mise de fond correspond au moindre des deux facteurs suivants : soit 10 % du montant emprunté à l'institution financière ou 10 000 \$. L'aide à la mise de fonds ne s'applique qu'une fois à vie et est offerte uniquement pour les maisons existantes.

# POLITIQUE D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

DOCUMENT DE CONSULTATION

Ce programme est en vigueur pour une période de deux ans à partir du moment où la politique d'accès à la propriété privée est adoptée.

# POLITIQUE D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

DOCUMENT DE CONSULTATION

## SECTION 4 — VENTE DE TERRAIN

### 4-1 Résumé

La section — **Vente de terrain** — est temporairement incluse dans cette politique afin de permettre aux membres de profiter d'un titre de propriété clair, transférable en guise de caution et saisissable par une institution financière en cas de défaut de paiement. Les critères de qualification à l'achat, condition et processus de vente se retrouvent dans cette section.

Page | 8

### 4-2 Intention

Une opportunité égale sera offerte par le CPNA aux membres désireux de se procurer un terrain et détenir un titre de propriété clair pour l'acquisition ou la construction d'une maison.

### 4-3 Vente de terrain du CPNA

En absence d'un département des terres, le Conseil autorise le DTP de vendre un terrain desservi à un membre. Lorsque le département des terres sera constitué, l'autorité de vendre des terres lui sera transféré.

### 4-4 Éligibilités

#### (a) Pour achat

Les conditions d'accès à l'achat d'un terrain du CPNA, sont :

- (a) Être membre du CPNA ;
- (b) Avoir plus de 18 ans ;
- (c) Ne pas avoir de dette envers le CPNA ou accepter d'acheter sa dette en plus du prix de vente du terrain ;
- (d) Avoir la preuve que l'acheteur a accès à une assurance.

#### (b) Pour vente :

- (a) Le terrain doit être desservi ;
- (b) Dans le cas de terrain vacant, le terrain devra faire partie d'une RCB qui identifie des lots visés pour la vente ;
- (c) Le terrain doit rencontrer les exigences minimales de superficie ;
- (d) Le terrain ne doit pas dépasser la superficie maximale d'une acre ;
- (e) Le terrain doit être arpenté et enregistré au SETI ;
- (f) Le terrain doit être en certificat de possession.

### 4-5 Conditions de vente

Les conditions de vente s'appliquent à toute transaction :

- (a) L'acheteur s'engage à construire un immeuble résidentiel sur le terrain visé par la vente dans les trois ans qui suivent l'acquisition d'un certificat de possession;
- (b) Sauf exception prévue à l'article 4-5 (b) (i), l'acheteur ne peut subdiviser son terrain ne permettant pas la construction d'une unité d'habitation sur l'une ou l'autre partie du terrain subdivisé ;

# POLITIQUE D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

## DOCUMENT DE CONSULTATION

- a. Un membre peut subdiviser son terrain en portion dans le cas qu'un voisin se porte acquéreur de ladite portion et/ou la fusionner à son terrain ;
  - i. La portion restante doit respecter les règles d'urbanisme, telle que la distance entre le bâtiment et le terrain voisin ;
  - ii. Le terrain faisant l'objet d'achat doit se situer immédiatement à gauche ou à droite du terrain faisant l'objet de fusion ;
  - iii. L'arpentage et les frais relié à celui-ci ne sont pas la responsabilité du CPNA ;
  - iv. Les deux parties de la transaction doivent obtenir une RCB pour redéfinir les terrains aux fins du certificat de possession.
- (c) Dans le cas d'une subdivision, un délai de trois ans est accordé au membre pour construire un immeuble sur la partie subdivisée.
- (d) Dans le cas où un couple achète deux terrains adjacents, ils peuvent effectuer une demande de fusion des terrains pour y construire qu'un seul immeuble.
- (e) Lorsqu'un terrain avec bâtiment est non vacant, le droit d'achat du terrain est exclusif au locataire actuel. Le droit d'achat du terrain peut retourner au bénéficiaire désigné par le locataire, sous condition que celui-ci puisse y demeurer ;

Page | 9

### 4-6 Titre de propriété

- (a) Les terrains sont sous le régime de certificat de possession.

### 4-7 Évaluation des terrains

- (a) Le CPNA met à la disposition des membres une grandeur minimale de 5 000 pieds carrés à titre de don ;
- (b) Pour les terrains ayant une superficie supérieure à 5 000 pieds carrés : un montant de 0,25\$ pour chaque pied carré supplémentaire sera chargé ;
- (c) Le prix de vente du terrain est non négociable et le programme de remise s'applique sur le prix de la terre que pour l'achat de bâtiment existant.

### 4-8 Procédure de vente

#### Terrain vacant

- Un avis de publication de mise en vente des terrains disponibles avec la date de réception des formulaires de demande sera publié. Cette publication doit décrire les lots visés par la vente.
- La priorité d'achat sera donnée aux candidats ayant le dossier le plus complet pour la nouvelle construction. En cas d'égalité de dossier, le candidat considéré locataire qui occupe, quitte et abandonne un logement du CPNA aura priorité.

#### Terrain ayant unité d'habitation

- Le locataire ou le bénéficiaire désigné signale son intention d'acheter le terrain en même temps que la maison ;
- Lorsqu'une unité est vacante, le CPNA informera ses membres par un avis de vente du terrain. La vente respectera les mêmes critères de priorisation établis aux points précédents.

### 4-9 Modalité

- Le CPNA vend un terrain par membre. Aucune exception ne sera faite ;
- Un couple constitué de deux membres peut acheter un terrain chacun ;

# POLITIQUE D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

## DOCUMENT DE CONSULTATION

- L'acheteur a un délai de trois ans suite à l'achat du terrain pour y construire un immeuble. En cas de non respect de l'échéance, le CPNA remboursera la somme initiale au propriétaire occupant;
- Le CPNA ne peut vendre une maison sans vendre le terrain et inversement.

### 4-10 Limitation au droit de propriété

- Seuls les membres Abitibiwinni peuvent être propriétaire d'un terrain ;
- Deux membres peuvent apparaître sur un certificat de possession ;
- L'époux non membre ne peut posséder un certificat de possession, mais détient un intérêt sur les terres du foyer familial ;
- Aucun terrain ne peut être subdivisé en parcelle ne permettant pas la construction d'une unité sauf pour les exceptions prévues à l'article 4-5 de cette politique.

Page | 10

### 4-11 Vente entre membres

- (a) Chaque membre peut acheter un terrain d'un autre membre ;
- (b) Les restrictions imposées aux points 4-4 ne s'appliquent toutefois pas;
  - a. Exception : La vente entre époux ne les soustrait pas des conditions prévues au point 4-4.

### 4-12 Obligations

Tout propriétaire doit respecter les règles de zonage et d'urbanisme en vigueur.

### 4-13 Enregistrements

- Les sommes perçues par la vente des terres doit être communiqué à l'AANC pour enregistrement par le DTP ou l'agent des terres;
- Les sommes perçues par la vente serviront d'abord à rembourser la dette liée à l'habitation et ensuite à capitaliser un fond renouvelable.



# POLITIQUE D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

## DOCUMENT DE CONSULTATION

### SECTION 5 — VENTE DE MAISON

#### 5-1 Résumé

La section — **Vente de maison** — énumère les règles et procédures pour la vente de maison existante du CPNA vers les membres pour des situations où l'acheteur est le locataire actuel, lors d'un abandon de logement, ou pour toute personne **désignée bénéficiaire** par le locataire actuel.

Page | 11

#### 5-2 Intention

Le CPNA souhaite alléger son fardeau de gestion du parc de logement d'Abitibiwinni. Ce geste ne doit pas être interprété de sorte que le CPNA développe une ligne d'affaires. Les profits de la vente serviront à redresser le portrait financier de la communauté et les surplus serviront à la mise sur pied de nouveaux services en habitation pour les membres.

#### 5-3 Maisons pouvant faire l'objet de vente

- Toutes les maisons dites logement de bande unifamilial peuvent faire l'objet d'une vente;
- Les maisons dites de l'article 95 peuvent faire l'objet d'une vente *conditionnelle à l'approbation de la SCHL*.

#### 5-4 Maisons ne pouvant pas faire l'objet de vente

- Les multi logements, duplex, ou immeubles appartenant au CPNA ne peuvent pas faire l'objet de vente;
- Les maison où le terrain n'a pas été arpenté et converti en certificat de possession ne peuvent faire l'objet de vente.

#### 5-5 Conditions d'éligibilité à l'achat

- Être membre de CPNA ;
- Ne pas avoir de dette envers le CPNA ou accepter d'acheter sa dette ;
- Céder temporairement le certificat de possession au nom du CPNA comme caution ;
- Faire la preuve que l'acheteur a accès à une assurance habitation.

#### 5-6 Méthode d'évaluation

- Les maisons du CPNA seront évaluées sur le modèle de remise à neuf et de la valeur dépréciée;
- Seule l'évaluation d'un évaluateur agréé sera reconnue pour déterminer un prix de vente.

#### 5-7 Maisons libres d'hypothèques

##### (a) Établir le prix de vente

Le prix de vente est établi selon de la méthode d'évaluation décrite dans cette politique. Suite à l'établissement du prix de vente, les membres pourront se qualifier au programme de remise.

##### (b) Procédures de mise en vente

###### Logement occupé

Le locataire peut faire une demande d'achat de son logement ou le CPNA peut faire une offre de vente.

# POLITIQUE D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

## DOCUMENT DE CONSULTATION

### Logements vacants

Les logements vacants sont offerts en vente à l'ensemble des membres de la communauté. Les maisons pourront être visitées pendant la semaine, mais aucune offre ne sera acceptée avant la date prévue dans l'offre de vente.

#### (a) Produits perçus par la vente

Les produits de la vente serviront à, rembourser les dettes liées à l'habitation, constituer un fond d'aide à la mise de fonds et à capitaliser un fond renouvelable.

Page | 12

### 5-8 Maison conventionnée ou avec hypothèque

Les maisons sous convention peuvent être vendues, avec l'approbation de la SCHL, seulement si le CPNA n'engendre pas des déficits. Si le cas le permet, Abitibiwinni peut, avec le consentement de la SCHL, remplacer l'unité faisant l'objet de la vente et par une unité dans le projet conventionné.

Si le remplacement n'est pas possible, il y a aura une perte proportionnelle des subventions liées au projet.

#### (a) Établir le prix de vente

Les maisons sont vendues au plus élevé des deux critères suivants :

- Prix établi en fonction de la méthode d'évaluation en vigueur et les remises admissibles ou ;
- La somme restante de l'hypothèque.

#### (b) Procédures de mise en vente

- Si le logement est occupé, le droit d'achat est exclusif au locataire actuel, avec ou sans dette ;
- Le locataire actuel, s'il n'abandonne pas sa maison, peut désigner un bénéficiaire pour qu'il ait le premier droit d'achat;
- Si le logement est vacant, une offre de vente à l'ensemble des membres sera valide pendant un mois.

#### (c) Produits de la vente

Tous revenus de vente devront d'abord servir à payer les charges inscrites sur la maison. La différence servira à :

- Pour une maison de l'article 95 : les revenus de vente iront à renflouer la réserve de remplacement et de fonctionnement ;
- Pour les maisons de bande : les revenus de vente serviront à la dette et/ou capitaliser un fond renouvelable.

### 5-9 Remise

Les locataires peuvent bénéficier d'une remise lorsqu'ils deviennent propriétaires de l'unité qu'ils occupent, sous condition que le logement se qualifie pour la vente. La remise est faite sur le prix établi de la maison et du terrain.

L'acheteur aura droit à une remise basée sur le nombre d'années où il a été le titulaire légal du logement. Le calcul de la remise correspond à 3 % par année que le locataire est responsable du bail de son logement.

# POLITIQUE D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

## DOCUMENT DE CONSULTATION

Dans le cas de vente au locataire actuel, la remise peut être cumulée jusqu'à un maximum de 25 ans, c'est-à-dire, que la remise maximale ne peut excéder 75 % du prix établi par l'évaluateur agréé pour la bâtiment et terrain.

Cette échelle de remise est fixe sur 5 ans à partir de l'entrée en vigueur de la politique d'accès à la propriété privée. Le CPNA évaluera sa continuité ou son abolition au terme de ces cinq années.

Page | 13

Il est de la responsabilité de l'acheteur de prouver le nombre d'années de résidence en fournissant une preuve satisfaisante au DTP.

### 5-10 Inspection

Le CPNA assurera un service d'inspection au membre afin de vérifier l'état de la maison et/ou offrira le rapport d'inspection à consulter.

### 5-11 Enregistrement des produits de la vente

- Toutes les ventes doivent être enregistrées au SETI.

### 5-12 Sans garantie légale

Le CPNA vend toutes ses unités d'habitation sans garantie légale et l'acheteur achète à ses risques et périls. Le CPNA n'est pas responsable de la qualité du logement. Par contre, le CPNA fera un effort afin de conscientiser le locataire sur de l'état des lieux.

### 5-13 Assurances

Tout acheteur doit fournir une preuve d'assurance habitation.

# POLITIQUE D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

## DOCUMENT DE CONSULTATION

### SECTION 6 — RÉNOVATION MAJEURE

#### 6-1 Résumé

La section — **Rénovation majeure** — donne les règles relatives aux rénovations ayant un impact sur le plan de zonage et d'urbanisme de la communauté et assure que les immeubles respectent les plans en vigueur.

Page | 14

#### 6-2 Intention

Assurer la conformité des travaux aux normes applicables ainsi qu'aux règlements en vigueur dans la communauté. Les propriétaires occupants pourront compter sur un environnement propice à la prise de valeur dans la communauté.

#### 6-3 Obligation

Toutes les rénovations doivent respecter :

- Le Code du Bâtiment canadien ;
- Le plan de zonage ;
- Le plan d'urbanisme.

#### 6-4 Permis de rénovation

##### (a) Permis de rénovation

Tous propriétaires qui prévoient des rénovations impliquant des changements structurels doivent obtenir un permis de rénovation pour la durée des travaux et se conformer aux exigences de la communauté.

##### (b) Procédure d'émission de permis de rénovation

Le propriétaire doit fournir au DTP une demande pour permis de rénovation, incluant :

- L'adresse de propriété ;
- Si applicable, le nom de l'entreprise ;
- Un plan des travaux.

##### (c) Délai de livraison

Un permis de rénovation sera délivré à l'intérieur de 5 jours ouvrables suite au dépôt d'une demande soumise en bonne et due forme.

##### (d) Conditions de livraison

Le permis de rénovation sera délivré suite à une évaluation portant sur :

- La conformité du bâtiment respectant les règles du Code du bâtiment;
- La conformité avec le plan d'urbanisme ;
- La conformité avec le plan de zonage.

##### (e) Le coût de permis

Le coût de permis de rénovation est de 35 \$ payable à l'obtention du permis.

##### (f) Affichage du permis

Le permis doit être affiché sur la façade de l'immeuble de sorte à ce qu'il soit visible.

# POLITIQUE D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

## DOCUMENT DE CONSULTATION

### (g) Rénovation sans permis

Dans le cas où un propriétaire effectue des travaux de rénovation ou construction sans permis, le DTP à l'autorisation de suspendre les travaux jusqu'à ce que le propriétaire obtienne un permis en bonne et due forme.

Au cas échéant, le DTP ordonnera à son équipe de cesser les travaux.

Page | 15

### 6-6 Validation des travaux

Le permis n'est valide que pour les travaux figurant sur la demande de permis. Le propriétaire est responsable d'informer le DTP de tout changement et de faire modifier son permis.

Le DTP se réserve le droit d'envoyer un représentant du CPNA lors d'un chantier afin d'assurer la conformité avec les plans soumis.

### 6-7 Exclusion

Les terrassements sont exclus de la nécessité d'obtenir un permis de rénovations majeures.

# POLITIQUE D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

## DOCUMENT DE CONSULTATION

### SECTION 7 — NOUVELLE CONSTRUCTION

#### 7-1 Résumé

La section — **Nouvelle Construction** — énumère les règles relatives aux nouvelles constructions dans la communauté.

Page | 16

#### 7-2 Intention

Assurer la conformité des travaux aux normes applicables ainsi qu'aux règlements en vigueur dans la communauté. Les propriétaires occupants peuvent compter sur un environnement propice à la prise de valeur.

#### 7-3 Obligations

Les nouvelles constructions devront respecter :

- Le code du Bâtiment canadien ;
- Le plan de zonage ;
- Le plan d'urbanisme.

#### 7-4 Immeuble visé par un permis de construction

Tous les immeubles de nature :

- Résidentielle unifamilial ;
- Immeuble locatif.

#### 7-5 Permis de construction

##### (a) Permis de construction

Toute nouvelle construction nécessitera un permis de construction, et ce, pour la durée des travaux.

##### (b) Procédure d'émission de permis de construction

Le propriétaire devra fournir au DTP une demande de permis de construction qui inclura les informations suivantes :

- La vocation de l'immeuble ;
- Le plan d'implantation ;
- Un plan d'ingénieur si plusieurs étages ;
- Une estimation des coûts.

Exceptionnellement, dans le cas où le CPNA se porte garant, les informations suivantes doivent être fournis au CPNA :

- Le nom de l'entreprise, nom de l'entrepreneur et son numéro RBQ ;
- Une preuve d'assurance de l'entreprise ;
- Une confirmation bancaire d'acceptation de financement.

# POLITIQUE D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

## DOCUMENT DE CONSULTATION

### (c) Délais de livraison

Un permis de construction pour bâtiment résidentiel sera délivré à l'intérieur de 5 jours ouvrables suite au dépôt d'une demande soumise en bonne et due forme.

### (d) Conditions de livraison

Le permis de construction sera délivré suite à une évaluation des éléments suivants :

- la conformité du bâtiment avec les normes du Code du bâtiment ;
- La conformité avec le plan d'urbanisme ;
- La conformité avec le plan de zonage.

Si les projets cadrent avec la politique en vigueur, le département délivrera un permis.

### (e) Le coût de permis

Le coût de permis de construction est de 35 \$.

### (f) Affichage du permis

Le permis de construction doit être affiché dans un endroit facile à repérer et visible par les autorités en tout temps.

### (g) Construction sans permis

Dans le cas où un propriétaire entame des travaux de constructions sans permis, le DTP à l'autorisation de faire suspendre les travaux jusqu'à ce que ce le propriétaire obtienne un permis en bonne et due forme.

## 7-6 Validation des travaux

Le permis n'est valide que pour les travaux figurant sur la demande de permis. Le propriétaire est responsable d'informer le DTP de tout changement et/ou faire amender son permis, et ce sans frais.

Le DTP se réserve le droit d'envoyer un inspecteur pendant la durée du chantier afin de vérifier la conformité avec les plans soumis.

# POLITIQUE D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

DOCUMENT DE CONSULTATION

## SECTION 8 — DROITS ET OBLIGATIONS DIVERSES

### 8-1 Résumé

La section — **Droits et obligations diverses** — traite de l'occupation et l'utilisation des immeubles résidentiels privés.

Page | 18

### 8-2 Droits et intérêt des non-membres

#### (a) Décès

En cas du décès d'un époux membre dont le survivant n'est pas membre, ce dernier maintient un privilège d'occupation des lieux jusqu'à sa mort.

Ce privilège n'affecte pas le changement de statut matrimonial de la personne visée par cette clause, mais s'éteint si cette dernière quitte la résidence.

Le survivant peut vendre la maison familiale et bénéficier des produits de la vente.

#### (b) Divorce et Séparation

En cas de séparation ou de divorce d'un couple sans enfants, la maison demeurera au nom du membre. Toutefois, il devra se conformer aux exigences de la Loi sur les biens matrimoniaux.

#### (c) Violence familiale

Dans le cas de violence familiale, le CPNA respectera les ordonnances de la cour.

#### (d) Cessation de membership

Dans le cas où un membre est propriétaire d'une habitation sur la communauté et décide d'abandonner son statut de membre de la bande Abitibiwinni, il bénéficie d'un délai de 6 mois pour vendre sa propriété.

### 8-3 Héritage

Il est de la responsabilité du propriétaire occupant de désigner un héritier. L'acte testamentaire doit être valide et doit respecter les lois fédérales et règlements en vigueur de la communauté, telle la question de limitation sur le droit de propriété.

### 8-4 Respect du voisinage

Le propriétaire est tenu de bonne conduite et ne pas troubler la jouissance des lieux des autres propriétaires ou occupants.

### 8-5 Limitations

La vocation des maisons ne peut faire l'objet de commerce susceptible de déranger le voisinage ou modifier la structure de l'immeuble ne permettant pas de redevenir résidence familiale.

Dans le cas de vente aux détails, la partie de la maison destinée au commerce ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale de la maison.



# POLITIQUE D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

DOCUMENT DE CONSULTATION

## ANNEXE – DOCUMENT DE SUPPORT

ACTE DE VENTE DES TERRES

ACTE DE VENTE DE MAISON

FORMULAIRE DE DEMANDE DE PERMIS

ACCUSÉ DE RÉCEPTION DE PERMIS

ATTESTATION DE LIVRAISON DE PERMIS

---

Page | 19