

**CONSEIL DE LA NATION
HURONNE-WENDAT**

POLITIQUE D'HABITATION

MAI 2018

Conseil de la Nation huronne-wendat — Politique d'habitation

Document adopté par résolution 5353 du 31-10-2001

- Mis à jour en mars 2002 conformément aux résolutions 5370 et 5382
-
- Mis à jour en décembre 2002 conformément aux résolutions 5472 et 5473
-
- Mis à jour en mars 2003 conformément à la résolution 5494
-
- Mis à jour en mai 2003 conformément à la résolution 5522
-
- Mis à jour en décembre 2003 conformément à la résolution 5580
-
- Mis à jour en mai 2004 conformément aux résolutions 5612 et 5614
-
- Mis à jour en février 2005 conformément à la résolution 5689
-
- Mis à jour en mai et juin 2005 conformément aux résolutions 5698, 5699 et 5713
-
- Mis à jour en janvier et février 2006 conformément aux résolutions 5758 et 5769
-
- Mis à jour en juillet 2006 conformément à la résolution 5798
-
- Mis à jour en janvier 2007 conformément à l'amendement de la résolution 5713
-
- Mis à jour en mai 2007 conformément à la résolution 5898
-
- Mis à jour en août 2008 conformément à la résolution 6014
-
- Mis à jour en avril 2010 conformément à l'amendement de la résolution 5522
-
- Mis à jour en juin 2010 conformément à la résolution 6178
-
- Mis à jour en janvier 2013 conformément à la résolution 6384
-
- Mis à jour en mai 2013 conformément à la résolution 6413
-
- Mis à jour en avril 2017 conformément à la résolution 6803
-
- Mis à jour en mai 2018 conformément à la résolution 6911

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS	6
1. DÉFINITIONS	7
2. FINANCEMENT DU PROGRAMME D'HABITATION	8
3. BUT DE LA POLITIQUE	9
4. OBJECTIFS DU CONSEIL	10
5. ADMISSIBILITÉ	11
6. PROGRAMME D'HABITATION	12
7. CONSTRUCTION D'UNE HABITATION RÉSIDENTIELLE	13
7.1 L'obtention d'un lot résidentiel	13
7.2 La procédure d'offre d'un lot résidentiel.....	14
7.3 La procédure d'offre pour lot résidentiel inutilisé pour cause de présence manifeste de rocs.....	16
8. ACHAT D'UNE HABITATION RÉSIDENTIELLE DÉJÀ CONSTRUITE.....	17
9. RÉNOVATION D'UNE HABITATION RÉSIDENTIELLE.....	18
10. PRÊTS DE RESTRUCTURATION FINANCIÈRE	19

Conseil de la Nation huronne-wendat — Politique d'habitation

10.1 Prêt pour règlement d'un divorce et d'une séparation de conjoint(e)s de fait	19
10.2 Transfert de prêt existant d'une autre institution financière	20
11. PRÊT À LA RÉNOVATION POUR PROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT RÉSIDANT À WENDAKE.....	21
12. LE FINANCEMENT UN PRÊT DU CONSEIL.....	22
13. CONTRAT ENTRE LE CONSEIL ET L'EMPRUNTEUR	26
14. OBLIGATIONS DU DÉTENTEUR D'UN PRÊT DU CONSEIL.....	27
15. RECOURS DU CONSEIL EN CAS DE DÉFAUT DE PAIEMENT	30
16. DISPOSITIONS EN CAS DE DÉCÈS DU DÉTENTEUR D'UN PRÊT	32
17. PROCÉDURE D'APPEL D'UNE DÉCISION.....	33
18. CERTIFICAT DE POSSESSION.....	34
19. TRANSFERT DE DROIT DE PROPRIÉTÉ	35
20. PROGRAMME DE SUBVENTION	36
21. ACHAT ET/OU CONSTRUCTION SANS FINANCEMENT DU CONSEIL.....	37

Conseil de la Nation huronne-wendat — Politique d'habitation

ANNEXE

Aide financière du Conseil 38

ANNEXE

Documents administratifs à l'intention du détenteur d'un prêt..... 39

ANNEXE

Programme de subvention 40

Conseil de la Nation huronne-wendat — Politique d'habitation

AVANT-PROPOS

Au début de l'année 1970, le Conseil de la Nation huronne-wendat créait son propre Programme d'habitation afin de permettre aux membres de notre Nation l'accès à la propriété d'une habitation résidentielle à Wendake.

Au fil des ans, le Programme d'habitation a apporté, à plusieurs centaines de familles, une aide financière pour la réalisation de leur projet d'habitation.

Après toutes ces années, le Conseil évalue que le Programme d'habitation représente une réussite majeure dont la Nation peut être fière. Ce programme est l'un des plus importants actifs que la Nation huronne-wendat possède et il constitue le plus bel héritage à offrir aux générations futures.

Le présent document comprend les orientations et les règles du Programme d'habitation pour les membres de la Nation huronne-wendat qui désirent se prévaloir des avantages du programme. La présente mise à jour de la Politique d'habitation est en vigueur à compter de son acceptation par voie de résolution du Conseil de la Nation huronne-wendat.

1. DÉFINITIONS

Dans le présent document, on entend par les mots suivants la définition qui y est rattachée.

- « **Caisse populaire** » : la Caisse populaire du Village Huron
- « **CH** » : Comité d'habitation
- « **Conseil** » : le Conseil de la Nation huronne-wendat ;
- « **DPH** » : directive concernant les prêts à l'habitation ;
- « **MAINC** » : le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien ;
- « **membre admissible** » : personne admissible au programme d'habitation au sens de l'article 7 ;
- « **conjoint** » : personne 1) qui est marié avec le membre admissible sauf s'ils sont séparés de corps ou 2) qui vit maritalement depuis un (1) an avec le membre admissible ou 3) qui vit maritalement et qui est le père ou la mère d'un enfant dont le membre admissible est le père ou la mère ;
- « **POP** » : processus d'octroi des prêts à l'habitation ;
- « **RPHT** » : responsable du programme d'habitation et terres
- « **séparation** » : dans le cas de personnes mariées, divorcées ou séparées de corps et dans le cas de conjoint(e)s de fait et cessation de vie maritale ;
- « **SOP** » : processus de suivi des obligations de paiement.

2. FINANCEMENT DU PROGRAMME D'HABITATION

Les fonds dont dispose le Conseil en matière d'habitation proviennent d'AADNC, dans le cadre d'une Entente de transfert financier (ETF) établie entre le Conseil et AADNC.

Par ailleurs, les années d'opération du Programme d'habitation ont permis au Conseil de constituer un fonds important. Ainsi, le capital et les intérêts générés par le Programme servent à consentir des prêts aux membres de la Nation en vue de financer leur projet d'habitation.

L'Annexe « Aide financière du Conseil » du présent document décrit les montants maximums de prêt consentis par le Conseil.

3. BUT DE LA POLITIQUE

La présente Politique vise à définir les orientations du Conseil en matière d'habitation à Wendake. Ainsi, certains principes fondamentaux doivent guider l'application de la présente Politique.

Le Conseil souhaite que tout Huron-Wendat puisse se loger décentement et intervient à cette fin. L'aide à l'accès à la propriété se veut un moyen privilégié par le Conseil pour permettre aux Hurons-Wendat de se loger. Ainsi, le Conseil favorisera les personnes ne jouissant pas d'une propriété.

De plus, soucieux de toujours préserver la mission économique et sociale du Programme d'habitation, le Conseil consent, à certaines conditions, une subvention aux membres de la Nation huronne-wendat à faible revenu désirant effectuer certaines réparations urgentes à l'habitation résidentielle dont ils sont propriétaires occupants à Wendake.

4. OBJECTIFS DU CONSEIL

Selon les fonds disponibles annuellement, le Conseil entend poursuivre en matière d'habitation les objectifs suivants :

- Continuer à développer le parc résidentiel de Wendake, en tenant compte des besoins des membres de la Nation.
- Attribuer les lots résidentiels disponibles de manière juste et équitable.
- Accorder des prêts jusqu'à concurrence du montant maximum autorisé décrit à l'Annexe « Aide financière du Conseil ».
- Allouer des subventions non remboursables jusqu'à concurrence du montant maximum autorisé décrit à l'Annexe « Programme de subvention » aux membres admissibles qui répondent aux critères d'accès décrits à chacune des annexes.

5. ADMISSIBILITÉ

5.1 Général

Afin d'être admissible à la présente politique, une personne doit :

- 1) Être âgée de 18 ans ou plus ;
- 2) Posséder le statut d'Indien au sens de la Loi sur les Indiens ;
- 3) Être inscrite sur la liste de bande de la Nation huronne-wendat ;

5.2 Liste d'attente des demandes de terrains résidentiels

En plus des conditions prévues à l'article 5.1, une personne doit, pour être admissible à la liste des terrains résidentiels, ne jamais avoir obtenu un lot résidentiel via cette liste.

5.3 Octroi d'un terrain, demande d'un prêt et allocation de lot

En plus des conditions prévues à l'article 5.1, une personne doit, pour se voir octroyer un terrain pour fins de construction résidentielle, quelque prêt en vertu de la présente politique ou se faire allouer un certificat de possession doit avoir, au préalable, acquitté en totalité au Conseil, toute somme, intérêt ou pénalité dus et exigibles en vertu du Règlement concernant le coût de certains services publics, et ce, conformément à l'article 8.2 de ce règlement.

6. PROGRAMME D'HABITATION

Selon certaines règles, le Programme d'habitation du Conseil permet aux membres de la Nation huronne-wendat d'avoir accès à une habitation sur le territoire de Wendake. L'accès à l'habitation peut être obtenu par l'une des deux (2) voies suivantes :

- 1- La demande d'un lot résidentiel pour construire une habitation résidentielle.
- 2- L'achat d'une habitation résidentielle déjà construite.

Dans le premier cas, le Conseil alloue annuellement des lots résidentiels aux membres, selon leur rang d'ancienneté sur la liste d'attente des demandes de terrain résidentiel du Programme d'habitation. Les terrains sont pourvus des services d'aqueduc et d'égout, et doivent être utilisés en vue de la construction d'une habitation résidentielle que le membre doit obligatoirement habiter. Pour la construction, le Conseil offre une aide financière maximale dont le montant est inscrit à l'Annexe « Aide financière du Conseil ».

Dans le deuxième cas, c'est-à-dire l'achat d'une habitation résidentielle déjà construite, le membre doit obligatoirement l'habiter et le Conseil offre une aide financière maximale dont le montant est inscrit à l'Annexe « Aide financière du Conseil ».

7. CONSTRUCTION D'UNE HABITATION RÉSIDENTIELLE

Le membre de la Nation huronne-wendat qui désire construire une habitation résidentielle à Wendake doit obtenir un lot résidentiel et le financement nécessaire à la construction.

7.1 L'obtention d'un lot résidentiel

Un membre peut obtenir un lot résidentiel en faisant une demande écrite au Conseil. Sur réception de la demande, un accusé de réception est transmis par écrit au membre, ce qui constitue la preuve d'inscription sur la liste d'attente des demandes de terrain résidentiel en vue de l'obtention d'un lot. Le nom et l'adresse du membre sont donc inscrits sur ladite liste d'attente, par ordre d'ancienneté, selon la date de réception de la demande. Le membre a l'obligation d'informer le Conseil de tout changement d'adresse. La liste d'attente des demandes de terrain résidentiel doit être tenue à jour continuellement.

Le geste de s'inscrire sur la liste d'attente des demandes de terrain résidentiel implique que le membre soit prêt à construire sa maison si l'offre d'un lot résidentiel lui est faite. Le membre peut refuser à trois (3) reprises de se construire lorsqu'un lot résidentiel lui est officiellement offert. Au quatrième (4) refus, la personne perd son rang d'ancienneté sur la liste d'attente des demandes de terrain résidentiel et son nom est remis à la fin de ladite liste.

Selon les fonds disponibles et la disponibilité des lots résidentiels, le Conseil décide chaque année du nombre de lots résidentiels qu'il met à la disposition des membres. Les lots sont offerts aux membres figurant sur la liste d'attente des demandes de terrain résidentiel, selon l'ordre d'ancienneté.

7.2 La procédure d'offre d'un lot résidentiel

Chaque année, le RPHT fait parvenir une lettre aux membres inscrits sur la liste d'attente des demandes de terrain résidentiel, par ordre d'ancienneté, pour leur offrir la possibilité à se construire au cours de la prochaine année. Les membres doivent répondre par écrit, dans un délai de quinze (15) jours ouvrables suivant la date inscrite sur la lettre du Conseil.

Le membre dont l'offre lui est transmise, qui refuse et/ou néglige de répondre à quatre (4) reprises perd son rang d'ancienneté sur la liste d'attente des demandes de terrain résidentiel, comme nous l'avons dit précédemment. La nouvelle date qui figurera avec son nom, sur ladite liste, sera la date du quatrième refus ou l'équivalent. Voici un exemple : Le Conseil décide d'attribuer quinze (15) lots résidentiels au cours d'une année. Les lots sont offerts, par ordre d'ancienneté, à quinze (15) membres ayant répondu qu'ils étaient prêts à se construire. Les membres inscrits sur la liste d'attente des demandes de terrain résidentiel avant le quinzième membre à qui on attribue le dernier lot disponible, qui ont refusé de se construire ou qui n'ont pas répondu à la lettre du Conseil, verront un refus s'inscrire à leur dossier.

Par la suite, le RPHT transmet une convocation aux personnes qui ont répondu positivement à l'invitation de se construire. Le membre doit, dans les 10 jours, contacter le RPHT, afin d'entamer, le cas échéant, le « Processus d'octroi des prêts à l'habitation » (POP) ou démontrer qu'il possède les fonds nécessaires à sa construction.

Par la suite, le membre a un délai de six (6) semaines à compter de la date de la deuxième lettre pour :

- Remettre quatre (4) copies complètes et détaillées des plans et devis préparés par des professionnels pour la maison à construire. Lesquels devront être approuvés par l'inspecteur d'AADNC. Tout autre plan, comme celui préparé par l'éventuel constructeur, sera automatiquement refusé.
- Remettre une évaluation ou un contrat signé par le constructeur mentionnant le coût total de la construction.
- Produire le document « déclaration de l'emprunteur » sur le mode de financement nécessaire pour couvrir le coût total de la construction, complété et signé. Si l'évaluation de la maison à construire est supérieure au maximum autorisé dont le montant est inscrit à l'Annexe « Aide financière du Conseil », ou que le membre dispose des fonds nécessaires à sa construction, le membre devra fournir une lettre de son institution financière confirmant qu'il a les fonds disponibles.
- Se soumettre à l'article concernant le financement – un prêt du Conseil et en satisfaire les exigences de la directive concernant les prêts à l'habitation (DPH).

Cette démarche a pour but de documenter le dossier du membre et ne constitue pas l'acceptation d'un financement, n'engage pas le Conseil à mettre à la disposition du membre un terrain résidentiel et par conséquent, n'autorise pas le membre à prendre des engagements financiers pour la construction de sa résidence.

7.3 La procédure d'offre pour lot résidentiel inutilisé pour cause de présence manifeste de rocs

Le RPHT fait parvenir une lettre à tous les membres inscrits sur la liste d'attente des demandes de terrain résidentiel, pour leur offrir la possibilité de manifester leurs intérêts pour se construire durant l'année financière en cours sur le(s) terrain(s) rocheux identifié(s) au(x) préalable(s).

Les personnes doivent répondre par écrit, dans un délai d'un mois suivant la date inscrite sur la lettre du Conseil puis se soumettre à la DPH. La liste sera établie selon le rang que le membre occupe sur la liste d'attente des demandes de terrain résidentiel en vue de l'obtention d'un lot résidentiel. Le nom du membre choisi sera retiré éventuellement de ladite liste d'attente. Les membres inscrits sur la liste d'attente des demandes de terrain résidentiel qui ont refusé la présente offre ou qui n'ont pas répondu à la lettre du Conseil ne seront pas considérés comme ayant exprimé un « refus » au sens de la Politique d'habitation.

8. ACHAT D'UNE HABITATION RÉSIDENIELLE DÉJÀ CONSTRUITE

Dans le cadre du Programme d'habitation, le Conseil peut accorder à un membre un prêt pour l'achat d'une habitation résidentielle déjà construite à Wendake ; l'habitation doit être unifamiliale ou à plusieurs logements aux conditions suivantes :

- Le membre doit obtenir d'une personne compétente l'évaluation de l'habitation afin d'en connaître la valeur marchande et par la suite en fournir une copie.
- Le membre doit habiter l'habitation unifamiliale, ou un des logements de l'habitation à plusieurs logements, selon le cas.
- Le membre doit se soumettre à l'article concernant le financement – un prêt du Conseil et en satisfaire aux exigences de la directive concernant les prêts à l'habitation (DPH).

9. RÉNOVATION D'UNE HABITATION RÉSIDENTIELLE

Dans le cadre du Programme d'habitation, le Conseil peut accorder à un membre un prêt pour la rénovation d'une habitation résidentielle aux conditions suivantes :

- Si exigé, le membre doit obtenir d'une personne compétente l'évaluation de l'habitation afin d'en connaître la valeur marchande et par la suite lui en fournir une copie.
- Le membre doit obligatoirement habiter la résidence *et se soumettre à la PPH*.
- Le membre doit se soumettre à l'article concernant le financement – un prêt du Conseil et se soumettre à la directive concernant les prêts à l'habitation (DPH).

Toutefois, le Conseil ne consent aucun octroi non remboursable de 1 000 \$ pour les prêts rénovations.

10. PRÊTS DE RESTRUCTURATION FINANCIÈRE

10.1 Prêt pour règlement d'un divorce et d'une séparation de conjoint(e)s de fait ;

Dans le cadre du Programme d'habitation, le Conseil peut accorder un prêt de 2^e recours pour le paiement d'une somme par une personne à son conjoint en raison du divorce ou de séparation de conjoint(e)s de fait sur la résidence de la famille située sur le territoire de Wendake aux conditions suivantes :

- Si exigé, le membre doit obtenir d'une personne compétente l'évaluation de l'habitation afin d'en connaître la valeur marchande et par la suite lui en fournir une copie.
- Le membre doit fournir un document légal concernant son règlement de divorce ou de séparation de conjoint(e)s de fait.
- Le membre doit obligatoirement habiter la résidence.
- Le membre doit se soumettre à l'article concernant le financement – un prêt du Conseil et se soumettre à la directive concernant les prêts à l'habitation (DPH).

Toutefois, le Conseil ne consent aucun octroi non remboursable de 1 000 \$ pour ce prêt.

10.2 Transfert de prêt existant d'une autre institution financière

Dans le cadre du Programme d'habitation, le Conseil peut accorder un prêt de 2^e recours pour permettre au membre de transférer des prêts conformes à la Politique d'habitation qui est reliée à l'habitation ou à l'amélioration de celle-ci et existants d'une autre institution financière aux conditions suivantes :

- Si l'exigé, le membre doit obtenir d'une personne compétente l'évaluation de l'habitation afin d'en connaître la valeur marchande et par la suite lui en fournir une copie.
- Le membre doit obligatoirement habiter la résidence.
- Le membre doit se soumettre à l'article concernant le financement – un prêt du Conseil et se soumettre à la directive concernant les prêts à l'habitation (DPH).

De plus, le Conseil ne consent aucun octroi non remboursable de 1 000 \$ pour ce prêt.

11. PRÊT À LA RÉNOVATION POUR PROPRIÉTAIRE NON-OCCUPANT RÉSIDANT À WENDAKE

Dans le cadre du Programme d'habitation, le Conseil peut accorder un prêt à la rénovation à des propriétaires non-occupant mais résidant à Wendake :

- Le membre doit se soumettre à l'article concernant le financement – un prêt du Conseil et se soumettre à la directive concernant les prêts à l'habitation (DPH).

Toutefois, le Conseil ne consent aucun octroi non remboursable de 1 000 \$ pour ce prêt.

12. LE FINANCEMENT — UN PRÊT DU CONSEIL

Le membre de la Nation qui a répondu positivement à l'invitation de se construire, qui désire faire l'achat d'une habitation résidentielle déjà construite, qui désire un prêt rénovation ou un prêt de restructuration financière doit faire une demande de financement par écrit et par la suite démontrer qu'il a la capacité financière à l'obtention dudit prêt.

Pour le financement, le Conseil prête à partir du capital du fonds d'habitation, un prêt jusqu'à concurrence du montant maximum autorisé inscrit à l'Annexe « Aide financière du Conseil » et selon le taux d'intérêt déterminé par le Conseil.

Lorsqu'il s'agit d'une construction et que le financement est refusé, le RPHT fait parvenir l'offre de se construire à un autre membre, selon l'ordre d'ancienneté sur la liste d'attente des demandes de terrain résidentiel.

Le Conseil permet à un même membre d'emprunter le montant maximum inscrit à l'Annexe « Aide financière du Conseil » pour l'un ou l'autre des prêts autorisés dans la présente Politique. Toutefois, dans le cas d'un prêt visant l'acquisition d'une habitation le prêt ne peut dépasser la valeur de l'évaluation des coûts de construction ou la valeur marchande de l'habitation existante. Si l'évaluation de la maison à construire ou la valeur marchande est supérieure au prêt demandé, le demandeur doit fournir au Conseil une lettre de son institution financière confirmant que les fonds sont disponibles. Lors d'une construction, cette lettre devra être fournie en même temps que le document « Déclaration de l'emprunteur ». De plus, pour tout autre prêt, ce dernier ne peut dépasser la valeur marchande de l'habitation existante.

Conseil de la Nation huronne-wendat — Politique d'habitation

Le membre qui demande un prêt au Conseil pour la construction d'une habitation résidentielle doit se conformer aux conditions stipulées à l'article 7.2 du présent document et fournir les documents demandés.

Une analyse du dossier de crédit du membre est produite et une recommandation est proposée au directeur du programme à l'habitation et aux terres en conformité avec les normes décrites dans la DPH et des processus qui en découlent. L'analyse devant notamment démontrer que le postulant est solvable. C'est-à-dire qu'il est doté de :

- **Capacité** : Soit qu'il dispose de sources de revenus stables et suffisantes pour rencontrer l'obligation envisagée.
- **Caractère** : C'est-à-dire qu'il a toujours rencontré ses obligations convenablement et que ses antécédents de crédit sont vierges.
- **Capital** : Car il dispose de suffisamment de fonds pour la partie des coûts qui excèdent le prêt demandé ou octroyable, selon ses ratios et ceux nécessaires aux dépenses qui entourent une construction et un déménagement.
- **Conditions** : Que rien dans sa situation de vie ne peut constituer une condition de force majeure qui pourrait l'empêcher de rencontrer ses obligations.

Et qu'il rencontre les ratios de qualification suivants :

RATIO	NORMES DE REVENU	
	IMPOSABLE	NON-IMPOSABLE
A.T.D. (amortissement total de la dette) max.	40 %	55 %
A.B.D. (amortissement brut de la dette) max.	30 %	50 %
R.B. (résiduel budgétaire) min.	5 %	5 %

Par la suite, lorsque la demande de prêt a été officiellement autorisée par le directeur du programme à l'habitation et aux terres, le RPHT dispose d'un délai raisonnable pour informer le membre de la décision en lui transmettant la résolution.

Lorsqu'une demande de prêt est refusée pour une construction résidentielle suite à une offre de terrain résidentiel, le membre qui s'est vu refuser un prêt, à moins qu'il réussisse à obtenir un financement d'autre source, est réputé avoir refusé de se construire pour l'année en cours et, s'il s'agit d'un quatrième (4^e) refus, son nom sera replacé à la fin de la liste d'attente des demandes de terrain résidentiel. La nouvelle date qui figurera avec son nom, sur ladite liste, sera la date du quatrième refus ou l'équivalent.

De plus, lorsqu'il s'agit d'une construction et que le dossier est complété à 100 %, l'information nécessaire pour choisir son lot est transmise au membre. Par la suite, le choix étant fait, le RPHT transmet au membre les renseignements relatifs au lot, soit le numéro du lot et l'adresse civique ainsi que d'autres documents qu'il devra signer ultérieurement. Note : le membre ne peut changer son choix de lot. Le membre une fois que le financement de son prêt est approuvé, a jusqu'au 1^{er} juillet suivant la date de la lettre d'offre de terrain, qui lui a été envoyée avant la fin de l'année financière le 31 mars pour signer le contrat entre lui et le Conseil, à défaut de quoi le membre sera réputé avoir refusé de se construire pour l'année en cours, et, s'il s'agit d'un (4^e) quatrième refus, son nom sera remis à la fin de la liste d'attente des demandes de terrain résidentiel. La nouvelle date qui figurera avec son nom, sur ladite liste, sera la date du quatrième refus ou l'équivalent.

De plus, le membre recevra les feuilles d'engagement suivant : « Plan d'implantation et de localisation » et s'il y a lieu, « La procédure concernant la construction de bâtiment sur des terrains remblayés » qu'il devra retourner signés avant le début de toute construction.

Conseil de la Nation huronne-wendat — Politique d'habitation

Également, le membre est informé qu'il doit faire une demande écrite à l'attention des services techniques, afin d'obtenir un permis de construction conformément à l'article 12.0 du règlement administratif 1995-04 « Autorisation et l'exécution de travaux de construction ». Il devra toutefois y joindre son plan d'implantation.

Le prêt du Conseil ne doit pas servir pour les prêts industriels et commerciaux, les prêts pour les propriétés hors réserve, les prêts pour l'achat de maison entre époux, l'achat ou la construction de maison servant à la spéculation.

En résumé, la somme totale cumulative de tous les prêts consentis par le Conseil et s'il y a lieu, des endossements antérieurs à décembre 2003, par le Conseil, ne peut dépasser le montant inscrit à l'Annexe « Aide financière du Conseil ». Le montant du prêt sera donc établi en déduisant les soldes des prêts déjà consentis par le Conseil et/ou les soldes des prêts consentis par la Caisse populaire et endossés par le Conseil dans le passé.

Un prêt et un endossement antérieur s'il y a lieu, du Conseil, impliquent que le Conseil demeure propriétaire de l'habitation tant et aussi longtemps que la dette ne sera remboursée en entier. Si le membre détient un certificat de possession, il devra le remettre et signer les documents de transfert de terre en faveur de la Nation huronne-wendat. Un nouveau certificat de possession sera émis à son nom lorsque les prêts consentis par le Conseil et/ou endossés auront été remboursés.

13. CONTRAT ENTRE LE CONSEIL ET L'EMPRUNTEUR

Le membre doit prendre rendez-vous avec le RPHT pour la signature du contrat de prêt intitulé *Contrat constatant la conclusion de deux transactions pour une même habitation*. Le conjoint du membre peut être appelé à signer solidairement le contrat.

Le contrat comprend les deux (2) étapes suivantes :

- Premièrement, un contrat de transfert de propriété stipulant que le membre transfère et cède de façon irrévocable à la Nation tous les droits de propriété pendant la durée du prêt.
- Deuxièmement, un contrat de vente à tempérament de l'habitation par le Conseil, décrivant les modalités de remboursement du prêt par le membre.

Toutefois, avant signature dudit contrat, le RPHT devra avoir reçu le permis de construction de la part des services techniques accompagnés du plan d'implantation. Également, le membre devra s'engager par écrit lors de cette rencontre à respecter les documents décrits à l'article « Obligations du détenteur de l'habitation ».

Le détenteur d'un prêt doit débiter ses remboursements au Conseil trois (3) mois après la signature du contrat, sauf pour les prêts à la rénovation et de restructuration financière qui sont remboursés le 1^{er} jour du mois suivant la signature du contrat. Le détenteur d'un prêt doit effectuer ses remboursements selon les modalités décrites au contrat et peut en tout temps rembourser en totalité ou en partie le solde dû à ce moment en capital. Par la suite, la Nation fera émettre les titres appropriés lorsque le détenteur du prêt aura accompli toutes les formalités d'usage.

14. OBLIGATIONS DU DÉTENTEUR DE L'HABITATION

Les obligations du détenteur de l'habitation du Conseil sont les suivantes :

- a) Lorsqu'il s'agit d'une construction, commencer les travaux dans un délai d'un (1) mois après la date de signature du contrat intitulé *Contrat constatant la conclusion de deux transactions pour une même habitation construite à Wendake*.
- b) Lorsqu'il s'agit d'une construction, se conformer aux plans de construction soumis.
- c) Lorsqu'il s'agit d'une construction, s'engager par écrit à respecter le document concernant la Politique pour entrée d'eau, d'égout pluvial.
- d) Lorsqu'il s'agit d'une construction, s'engager par écrit à voir à l'inspection du bâtiment ; au minimum cinq (5) inspections sont prévues. Si les inspections sont non conformes, les travaux peuvent être arrêtés par la direction des services techniques ou l'inspecteur du MAINC. De la deuxième à la dernière inspection, il faut communiquer avec le RPHT ou la Direction des services techniques. Les inspections sont effectuées par l'inspecteur du MAINC.
 - Une première inspection, par la Direction des services techniques, avant d'enterrer le système d'eau, d'égout sanitaire et d'égout pluvial.
 - Une deuxième inspection, avant d'enterrer la fondation, mais après qu'elle aura été goudronnée. Il faut communiquer au moins deux (2) jours avant le besoin de cette inspection.
 - Une troisième inspection dans le but de vérifier la charpente, avant la pose du recouvrement mural.
 - Une quatrième inspection, lorsque les murs sont montés, isolés et le recouvrement mural posé. Il faut communiquer au moins deux (2) jours avant le besoin de cette inspection.

Conseil de la Nation huronne-wendat — Politique d'habitation

- Une cinquième inspection, lorsque la maison est terminée.
- e) Lorsqu'il s'agit d'une construction, s'engager par écrit à fournir, avant le début des travaux de construction, un plan d'implantation conforme au zonage en vigueur. À la fin des travaux, fournir un plan de localisation (d'implantation réelle) de la maison. Il est à remarquer que le travail doit être exécuté par un arpenteur détenant une licence fédérale conformément à la loi sur l'arpentage des terres fédérales.
- f) Lorsqu'il s'agit d'une construction sur des terrains qui ont fait l'objet de plusieurs mètres de remplissage, s'engager par écrit à se conformer à la procédure concernant la construction de bâtiment sur des terrains remblayés.
- g) Comme le Conseil a déjà payé pour l'arpentage du terrain, le remplacement d'une borne qui a disparu au cours des travaux doit être fait aux frais de l'entrepreneur et/ou du détenteur de l'habitation.
- h) La tige d'eau est sous la responsabilité de l'entrepreneur et/ou du détenteur de l'habitation. Ces derniers doivent faire en sorte de bien l'identifier et la protéger afin qu'elle ne soit pas écrasée ou ne subisse d'autres dégâts.
- i) S'engager par écrit à occuper pendant au moins cinq (5) ans l'habitation résidentielle visée par le prêt. En somme, le programme ne permet pas, d'une façon directe ou indirecte, à une personne de faire profiter un autre membre de la Nation de sa priorité à obtenir un lot.
- j) Ne pas vendre, transporter, aliéner, louer, sous-louer, donner en gage ou en garantie l'habitation résidentielle, sauf s'il y a autorisation écrite préalable du RPHT, laquelle est accordée pour un motif raisonnable, tel un déménagement occasionné par un emploi. Dans chaque cas de dérogation à l'une ou l'autre des obligations, une analyse de la situation est produite et une recommandation est faite au RPHT.
- k) Ne pas utiliser les lieux de l'habitation pour pratiquer des activités illégales ou contraires aux règlements du Conseil.
- l) Respecter les clauses des documents administratifs énumérés à l'Annexe « Documents administratifs à l'intention du détenteur de l'habitation ».

Conseil de la Nation huronne-wendat — Politique d'habitation

- m) S'engager par écrit, à maintenir à ses frais continuellement en vigueur pour la durée du prêt, une police d'assurance habitation et une assurance hypothèque (assurance vie) nommant le Conseil créancier hypothécaire en cas de sinistre ou de décès et en fournir la preuve permanente. Si une personne ne peut obtenir une assurance hypothèque, et ce, avec preuve à l'appui, le Conseil peut accepter que la personne n'ait pas d'assurance hypothèque. Avant de prendre sa décision, le Conseil demandera une analyse du cas et une recommandation.
- n) S'engager à chauffer l'habitation résidentielle et à effectuer toutes les réparations requises pour préserver tant l'état que l'apparence de l'habitation résidentielle.

15. RECOURS DU CONSEIL EN CAS DE DÉFAUT DE PAIEMENT

Lorsque le détenteur d'un prêt du Conseil ne respecte pas l'une ou l'autre des obligations citées précédemment à l'article concernant le financement ou prévues à la DPH et les processus administratifs qui en découlent, POP, SOP, le Conseil détient les recours suivants :

- Prendre possession de l'habitation résidentielle.
- Exiger immédiatement le paiement total du solde du prêt, incluant les intérêts courus.
- Exiger le ou les paiements en retard.
- Prendre toute mesure nécessaire à la conservation de l'immeuble.
- Remplir toute autre obligation non respectée par le détenteur du prêt. Dans un tel cas, les sommes déboursées par le Conseil deviennent immédiatement exigibles de la part du détenteur du prêt, avec intérêts au taux en vigueur.
- Exercer tout autre recours prévu par la loi.

Advenant qu'il soit nécessaire que le Conseil prenne possession physique de l'habitation, la reprise de possession est précédée d'un avis (mise en demeure) de soixante (60) jours. Le détenteur du prêt peut en tout temps, durant cette période, remédier au défaut et ainsi éviter cette mesure. Après l'échéance de soixante (60) jours, le détenteur du prêt s'engage à quitter paisiblement l'habitation, sans que le Conseil n'ait besoin d'entreprendre de recours judiciaire à cet effet. Lorsque le détenteur du prêt est en défaut d'exécuter l'une des obligations lui incombant et si le détenteur ne corrige pas la situation après avoir reçu un avis à cette fin, le Conseil conserve alors, à titre de dommages-intérêts, les versements payés jusqu'au jour du défaut. Pareillement, toute amélioration, aménagement de terrain ou autre travail susceptibles d'augmenter la valeur de l'habitation, incluant les remises ou cabanons, deviennent propriété du Conseil sans autre compensation financière. Les frais d'entretien, d'assurances, de chauffage

Conseil de la Nation huronne-wendat — Politique d'habitation

et d'électricité payés par le détenteur ne donnent lieu à aucun remboursement de la part du Conseil.

Le détenteur du prêt est imputable de tous les coûts et frais juridiques relatifs à la mise en œuvre de recours qui pourraient être entrepris pour exercer ou protéger les droits du Conseil.

Le présent article s'applique dans le cas où le Conseil a donné son endossement au détenteur de l'habitation.

16. DISPOSITIONS EN CAS DE DÉCÈS DU DÉTENTEUR D'UN PRÊT

En cas de décès du détenteur d'un prêt, le Conseil rembourse le solde du prêt qu'il a consenti à même le montant versé par la compagnie d'assurance ayant assuré le prêt. S'il y a lieu, le RPHT doit obtenir une quittance de la Caisse populaire pour le prêt que cette dernière a consenti sur la résidence et une quittance pour chaque autre prêt consenti ayant un lien avec le lot et la résidence. Lorsque tout est en règle, le Conseil alloue par résolution le lot à la succession.

La succession du détenteur d'un prêt a six (6) mois pour faire savoir au MAINC le nom de la personne huronne-wendat qui utilisera dorénavant le bâtiment, afin de faire transférer le lot à son nom.

Dans le cas où il n'y a pas d'assurance hypothèque, la succession doit rembourser les prêts avec les actifs de la succession ou avec le produit de la vente de la résidence. Comme cette situation peut prendre un certain temps, la succession ou l'héritier légal doit, durant cette période transitoire, remplir les obligations incombant au détenteur de prêt décédé, faute de quoi le Conseil pourra mettre en œuvre les recours cités précédemment.

17. PROCÉDURE D'APPEL D'UNE DÉCISION

Toute personne qui est insatisfaite d'une décision prise dans le cadre de la présente Politique peut se prévaloir de la *Politique relative aux plaintes des membres de la Nation*.

18. CERTIFICAT DE POSSESSION

Les transactions de prêt effectuées entre le membre et le Conseil, entre le membre et la Caisse populaire, ainsi qu'entre le membre et un particulier, sont enregistrées au Registre des terres du Conseil pourvu que ces événements soient rapportés au Conseil. Un certificat de possession du lot résidentiel est émis au membre lorsque la totalité des prêts consentis par le Conseil, la Caisse populaire et le particulier a été remboursée par le membre.

19. TRANSFERT DE DROIT DE PROPRIÉTÉ

Conformément à la *Loi sur les Indiens*, le propriétaire d'une habitation résidentielle à Wendake a l'obligation de vendre, transférer ou céder sa propriété à un membre de la Nation détenant le statut huron-wendat.

20. PROGRAMME DE SUBVENTION

Ce Programme a été créé pour venir en aide aux membres de la Nation huronne-wendat à faible revenu, propriétaires d'une habitation résidentielle à Wendake, qui souhaitent effectuer des réparations mineures et urgentes. Les subventions accordées dans le cadre du programme sont non remboursables.

Les conditions d'admissibilité et les caractéristiques de ce Programme sont décrites à l'Annexe « Programme de subvention ».

21. ACHAT ET/OU CONSTRUCTION SANS FINANCEMENT DE CONSEIL

Le membre de la Nation qui désire se construire ou acheter une habitation résidentielle à Wendake sans prêt du Conseil doit se conformer à l'article concernant les obligations du détenteur de l'habitation paragraphe b ; c ; d ; e ; f ; g ; h.

Dans le cas d'une construction, il doit se conformer à l'article concernant le financement et doit également fournir une lettre de son institution financière confirmant qu'il possède les fonds disponibles.

ANNEXE — AIDE FINANCIÈRE DU CONSEIL

Le montant de l'aide financière ne peut excéder 210 000 \$. Le Conseil consent un octroi non remboursable de 1 000 \$ si la demande de prêt est de 20 000 \$ et plus celui-ci est octroyé une seule fois par membre pour des prêts constructions d'une habitation résidentielle ou l'achat d'une habitation résidentielle déjà construite, unifamiliale ou à plusieurs logements. Il n'y a donc aucun octroi de consenti pour les habitations résidentielles qui ne sont pas financées par le Conseil, les prêts rénovations ainsi que les prêts de restructuration financière.

Le Conseil peut prêter un montant maximum de 210 000 \$, à un taux d'intérêt de 6,5 % par année, pour une période maximum de 30 ans. Le prêt lors d'une construction ou d'une rénovation ne peut dépasser la valeur de l'évaluation ou ne peut dépasser la valeur marchande de l'habitation lors d'un prêt achat ou d'un prêt de restructuration financière. Si l'évaluation de la maison à construire ou la valeur marchande est supérieure au prêt demandé, le demandeur doit fournir au Conseil une lettre de son institution financière confirmant que les fonds sont disponibles.

Toutefois, si un membre ayant déjà emprunté du Conseil ou obtenu l'endossement de celui-ci pour des prêts conformes à la Politique d'habitation, à la Caisse populaire et ayant partiellement ou complètement remboursés ces prêts, il peut emprunter de nouveau jusqu'à concurrence du maximum de 210 000 \$.

ANNEXE — DOCUMENTS ADMINISTRATIFS À L'INTENTION DU DÉTENTEUR D'UNE HABITATION

Le Conseil peut fournir au détenteur d'une habitation les documents administratifs suivants :

- Règlement administratif numéro 1992-01 régissant l'autorisation et l'exécution des travaux de construction.
- Règlement administratif numéro 1993-04 régissant l'installation d'équipements destinés à avertir en cas d'incendie.
- Règlement administratif numéro 1999-01 concernant le zonage à Wendake.
- Règlement administratif numéro 2000-02 concernant l'approvisionnement et l'usage de l'eau distribuée par le réseau public de Wendake.

NOTE :

S'il y a lieu, le Conseil peut fournir d'autres documents administratifs au détenteur d'une habitation ; ce dernier doit également remplir les formulaires qui lui sont transmis.

ANNEXE — PROGRAMME DE SUBVENTION

Caractéristiques du « Programme de subvention »

- Le Conseil alloue un montant maximum de 20 000 \$ annuellement au « Programme de subvention ». L'année financière débute le 1^{er} avril et se termine le 31 mars de l'année suivante.
- Le Conseil alloue un montant maximum de 5 000 \$ annuellement pour réparations urgentes par tranche de 1 000 \$.
- Les subventions accordées dans le cadre du « Programme de subvention » sont non remboursables.
- Une demande d'aide financière peut être refusée dans le cas où il y a constatation d'une utilisation abusive du « Programme de subvention » par le requérant.
- Le « Programme de subvention » est pour les propriétaires hurons-wendat résidant à Wendake.

Conditions d'admissibilité au « Programme de subvention »

- Le requérant doit obligatoirement habiter l'habitation résidentielle concernée par les réparations.
- Le requérant ne doit pas être propriétaire d'un autre immeuble.
- L'habitation résidentielle concernée par les réparations ne doit pas être admissible au Programme d'aide à la rénovation et à la remise en état des logements (PAREL) de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL).

Critères d'accès au financement :

- Ces critères sont basés sur une formule de pointage de 100 points, en tenant compte des critères de base exigés par la S.C.H.L. en plus des critères suivants :
 - Envergure et type de travaux ;
 - Vétusité du bâtiment : année de construction de la maison ;
 - Localisation du bâtiment ;
 - Urgence pour la santé et la sécurité ;
 - Revenus du propriétaire ;
 - Aucun financement antérieur reçu du programme P.A.R.E.L.

Conditions d'admissibilités :

- Le membre doit formuler une demande écrite auprès du RPHT avant la date d'échéance prévue annuellement ;
- Le membre doit répondre aux critères de base exigés par la S.C.H.L. en plus des critères d'accès énumérés ci-haut ;
- Les subventions seront affectées sous réserve des sommes qui sont accumulées et disponibles dans le fonds ;
- L'affectation de la subvention du fonds à un membre sera réalisée selon une priorisation résultant du pointage récolté par le membre en vertu des critères du programme.