



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|----|
| Préambule | 4 |
| Partie 1 Considérations générales | |
| 1.1 Droits en qualité de membre de la Bande..... | 5 |
| 1.2 Obligations d'I.T.U.M..... | 5 |
| 1.3 Objet de la politique..... | 5 |
| 1.4 Portée de la politique..... | 5 |
| 1.5 Objectifs visés par la politique..... | 6 |
| Partie 2 Définitions | |
| 2.1 Définitions..... | 7 |
| Partie 3 Règlements généraux régissant l'Habitation | |
| 3.1 Critères d'admissibilité pour tous les programmes..... | 9 |
| 3.2 Avis public de disponibilité..... | 9 |
| 3.3 Formulaire..... | 9 |
| 3.4 Processus de sélection..... | 9 |
| 3.5 Critères d'analyse des besoins des clients..... | 10 |
| 3.6 Choix des terrains..... | 10 |
| 3.7 Prix du loyer..... | 10 |
| 3.8 Convention d'habitation pour une unité de logement..... | 10 |
| 3.9 Augmentation et/ou indexation du prix du loyer..... | 11 |
| 3.10 Perception..... | 11 |
| 3.11 Recours de défaut de paiement dans tous les programmes..... | 12 |
| 3.12 Assurances..... | 12 |
| 3.13 Entretien de l'unité de logement..... | 13 |
| 3.14 Sous-location..... | 13 |
| 3.15 Unité de logement inhabité et/ou abandonné..... | 15 |
| 3.16 Échange de l'unité de logement..... | 15 |
| 3.17 Séparation ou divorce..... | 15 |
| 3.18 Décès et succession..... | 16 |
| 3.19 Compensation à verser au client dans certains cas de reprise d'une unité de logement du programme SCHL..... | 17 |
| 3.20 Reconnaissance du droit de propriété dans le cas d'une unité de logement construite avant 1980..... | 18 |
| 3.21 Signature de convention..... | 19 |
| 3.22 Modification et amendement..... | 19 |
| 3.23 Certificat de propriété..... | 19 |



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

Partie 4 Programme « Volet Individuel »

| | | |
|------|--|----|
| 4.1 | Objectif du programme..... | 20 |
| 4.2 | Critères d'éligibilité du programme..... | 20 |
| 4.3 | Critères de sélection du programme..... | 21 |
| 4.4 | Conditions du programme..... | 22 |
| 4.5 | Assurances..... | 23 |
| 4.6 | Financement..... | 23 |
| 4.7 | Garantie de prêt pour ce programme..... | 25 |
| 4.8 | Subvention..... | 25 |
| 4.9 | Administration des fonds..... | 26 |
| 4.10 | Modalités de paiements..... | 27 |
| 4.11 | Refinancement..... | 28 |
| 4.12 | Vente ou cession..... | 28 |
| 4.13 | Cas de défaut..... | 29 |
| 4.14 | Certificat de propriété..... | 30 |
| 4.15 | Séparation ou divorce..... | 30 |
| 4.16 | Décès et succession..... | 30 |

Partie 5 Programme « Garantie de prêt »

| | | |
|-----|---|----|
| 5.1 | Objectif du programme..... | 31 |
| 5.2 | Nature de l'aide..... | 32 |
| 5.3 | Conditions et approbation du programme..... | 32 |
| 5.4 | Exemple d'un coût de projet/Garantie de prêt..... | 34 |
| 5.5 | Modalités de paiement..... | 35 |
| 5.6 | Assurances..... | 35 |
| 5.7 | Garantie de prêt..... | 35 |
| 5.8 | Cas de défaut..... | 35 |

Partie 6 Programme « Rénovations mineures » (10 000.00 \$)

| | | |
|-----|--|----|
| 6.1 | Objectif du programme..... | 36 |
| 6.2 | Critères d'éligibilité du programme..... | 36 |
| 6.3 | Modalités du programme..... | 36 |
| 6.4 | Modalités de paiement..... | 37 |

Partie 7 Programme « Rénovations majeures » (13 000.00 ou 26 000.00 \$)

| | | |
|-----|--|----|
| 7.1 | Objectif du programme..... | 38 |
| 7.2 | Critères d'éligibilité du programme..... | 38 |
| 7.3 | Modalités du programme..... | 38 |
| 7.4 | Modalités de paiement..... | 40 |



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

| | |
|---|-----------|
| Partie 8 Politique de perception | |
| 8.1 Objectif..... | 41 |
| Programme logement social ou locatif | |
| 8.2 Grille des taux de loyers..... | 41 |
| 8.3 Application des indexations de taux loyer..... | 42 |
| 8.4 Modalités de paiement..... | 43 |
| 8.5 Arrérages de loyer..... | 44 |
| Programme Prêt Habitation et Rénovation | |
| 8.6 Modalités de paiement..... | 45 |
| 8.7 Autre locataire..... | 45 |
| Services Municipaux | |
| 8.8 Modalités de paiement..... | 45 |
| 8.9 Arrérages..... | 45 |
| Partie 9 Politique d'entretien | |
| Programmes S.C.H.L. & Bande | |
| 9.1 L'entretien du logement..... | 47 |
| 9.2 Bris et défektivité..... | 48 |
| 9.3 Responsabilité du client..... | 49 |
| 9.4 Transformations..... | 50 |
| 9.5 Peinture..... | 50 |
| Programmes 115 unités, Volet Individuel, Innu Manikatishu et propriétaire de fin de bail des programmes S.C.H.L. & Bande | |
| 9.6 Politique d'entretien..... | 51 |
| Pour tous les programmes | |
| 9.7 Déneigement..... | 51 |
| 9.8 Pelouses, terrain et clôture..... | 51 |
| 9.9 Entreposage..... | 52 |
| 9.10 Déchets..... | 52 |
| 9.11 Clefs..... | 52 |
| 9.12 Animaux..... | 52 |
| Partie 10 Sinistre majeur..... | 53 |
| Annexe..... | 54 |



POLITIQUES ET RÉGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

Préambule

La mission d'I.T.U.M. est de permettre à ses membres de pouvoir se loger convenablement comme la plupart des citoyens canadiens.

Les budgets restreints en logement social et la demande sans cesse grandissante en unité de logements force Innu Takuaikan Uashat mak Mani-Utenam à développer et à offrir plusieurs types de programme en matière d'habitation.

De plus, les nouveaux programmes mis en place permettent à tous les membres de la communauté d'avoir accès au financement bancaire, plusieurs pourront dorénavant se prendre en main et s'assumeront financièrement.

I.T.U.M. ne peut continuer à assumer seul les prêts hypothécaires, il considère que c'est l'approche de l'autonomie des Innus membres de la Bande.

Soyez assuré qu'Innu Takuaikan Uashat mak Mani-Utenam et l'Assemblée des Premières Nations du Québec et du Labrador font tout ce qui est dans leurs pouvoirs pour que le rôle fiduciaire du Gouvernement du Canada soit exécuté.

lame !

**Mike Mckenzie
CHEF D'INNU TAKUAIKAN UASHAT MAK MANI-UTENAM**



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

PARTIE 1 : CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

1.1 Droits en qualité de membre de la bande

Les avantages, les droits et les bénéfices consentis dans le cadre de la politique d'habitation sont accordés aux membres en leur qualité de membres de la bande de Uashat mak Mani-Utenam. En conséquence, les non-membres ne peuvent pas être considérés comme clients au sens de la présente politique. Ils ne peuvent donc prétendre à aucun droit sauf ceux qui sont expressément prévus dans la présente politique.

1.2 Obligations d'I.T.U.M.

I.T.U.M. agit comme un organisme bénéficiaire à qui le gouvernement fédéral verse des contributions pour lui permettre de réaliser des projets d'habitation. En contrepartie, I.T.U.M. doit respecter les normes et règlements associés aux différents programmes de financement dont il bénéficie.

1.3 Objet de la politique

L'objet de la politique d'habitation est de préciser les normes, règles et balises qui doivent s'appliquer en regard de l'habitation et du développement de l'aide à l'habitation sur le territoire desservi par I.T.U.M. Cette politique ne modifie en rien les dispositions contenues dans le code d'appartenance ou d'autres règlements adoptés par I.T.U.M. (ou qui pourraient éventuellement être adoptés) concernant des matières connexes à l'habitation (code de résidence, lotissement, construction, urbanisme, environnement, sécurité publique, etc.)

1.4 Portée de la politique

La présente politique s'applique à toutes les unités d'habitation appartenant à I.T.U.M. localisées à l'intérieur des limites du territoire desservi par I.T.U.M.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

1.5 Objectifs visés par la politique

De façon plus spécifique, les objectifs visés par la politique d'habitation sont les suivants :

- préserver et améliorer les conditions d'habitation dans la communauté;
- préserver et améliorer la qualité de vie du milieu résidentiel;
- renforcer l'autonomie des membres de la bande dans la prise en charge de leurs projets d'habitation;
- favoriser la spéculation sur les propriétés réservées à l'habitation;
- faire en sorte que le parc d'habitations soit préservé et utilisé au seul bénéfice des membres de la bande.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

PARTIE 2 : DÉFINITIONS

2.1 Définitions

Dans la présente politique, les mots et expressions qui suivent sont définis de la façon indiquée ici :

« **Assistés sociaux** » personne recevant une prestation d'aide sociale.

« **Bande** » Innus de Uashat mak Mani-Utenam;

« **Certificat de propriété** » un document attestant que le client est propriétaire de la maison;

« **Certificat d'assurance** » un document attestant que le client est assuré à un régime d'assurance habitation;

« **Clients** » des bénéficiaires, locataires, emprunteurs, sous-locataires.

« **Conjoints** » définie époux ou le conjoint de fait survivant d'une personne décédée avec qui elle vivait maritalement depuis au moins un an.

« **Convention d'habitation** » toute entente, contrat conclu entre ITUM et un client;

« **État de surpeuplement** » avoir un nombre plus élevés de personnes qui habitent un logement par rapport au nombre de chambres disponible ou en regard de la superficie du logement;

« **Institution financière** » un établissement qui est une banque ou une caisse populaire;

« **I.T.U.M.** » Innu Takuaikan Uashat mak Mani-Utenam;

« **Logements communautaires** » une maison unifamiliale, jumelée et/ou appartement qui appartient à la bande et faisant partie des programmes suivants : art.95/S.C.H.L., Bande

« **Logement locatif** » I.T.U.M. est propriétaire d'un appartement à caractère développement économique ;



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

« **Lot résidentiel** » un fond de terrain réservé à l'usage de l'habitation;

« **Membre** » un membre de la bande dont le nom est inscrit dans le Registre des Indiens en conformité avec la Loi sur les Indiens;

« **Partie requérante** » un couple marié, un couple vivant en union de fait depuis un (1) an, un adulte avec des enfants à charge, un adulte sans enfant à charge, un adulte avec des parents à charge (père et/ou mère);

« **P.A.R.E.L.** » programme d'aide à la remise en état des logements.

« **Personne âgée** » un groupe de personnes ayant 65 ans et plus.

« **Propriétaire** » le client a en sa possession un certificat de propriété de la maison ;

« **S.C.H.L.** » Société Canadienne Hypothèque et de Logement.

« **Travailleurs saisonniers** » une personne travaillant pour un organisme ou une entreprise où le niveau de l'emploi augmente ou diminue au gré des saisons;

« **Travailleurs réguliers** » une personne travaillant à l'année pour un organisme ou une entreprise.

« **Unité de logement** » une maison ou une résidence.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

PARTIE 3 : RÉGLEMENTS GÉNÉRAUX RÉGISSANT L'HABITATION

3.1 Critères d'admissibilité pour tous les programmes

Toute personne désirant participer à un des programmes de logement doit :

1. Être membre de la bande de Uashat mak Mani-Utenam
2. Être âgé de 18 ans révolus ;
3. Le nouveau client doit être membre de la bande depuis au moins cinq (5) ans;
4. Avoir la capacité financière correspondant au logement convoité;
5. Ne pas avoir de dettes ou d'arrérages de loyer à l'endroit d'I.T.U.M., si tel est le cas, doit conclure une entente avec I.T.U.M. pour le règlement de sommes dues.

3.2 Avis public de disponibilité

I.T.U.M. procède par avis public pour faire connaître la disponibilité d'une unité de logement aux membres de la bande, qu'il s'agisse d'une habitation neuve, d'une habitation mise en disponibilité ou d'un logement communautaire;

3.3 Formulaire

Toute demande de logement doit être faites par le requérant en complétant le formulaire prévu à cette fin par I.T.U.M. ou encore fournir une demande écrite.

3.4 Processus de sélection

Les critères de sélection retenue dans le cadre des nouveaux logements, locatifs ou laissés vacants sont :

- 1- La date d'inscription du client sur la liste d'attente pour une unité de logement;
- 2- L'analyse des besoins de la famille et de son profil selon l'**article 3.5** de la présente partie ;
- 3- Choix des clients par I.T.U.M. (résolution).



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

3.5 Critères d'analyse des besoins des clients

Lorsqu'il n'y a pas de ménage admissible en situation de surpeuplement sur la liste d'attente, la sélection s'effectue en considérant les critères suivants dans l'ordre :

1. L'état du logement (le logement habité par le requérant au moment de la sélection est inhabitable pour des raisons de sécurité et de salubrité);
2. Handicap physique (le logement habité par le requérant au moment de la sélection n'est pas adapté, ou peut difficilement être adapté à l'handicap physique de son ou de ses occupants);
3. Problème de santé (une lettre signée par un professionnel de la santé attestant que le logement habité n'est pas conforme pour des problèmes de santé majeurs);
4. Temps de liste d'attente (date de la demande de logement par le requérant).

3.6 Choix des terrains

Dans la mesure où la communauté dispose de plusieurs terrains, planifiés à des fins résidentielles et desservis par les services publics; le futur client peut-être appelé à participer au choix de l'emplacement de son projet d'habitation.

Le choix des terrains doit s'effectuer en conformité avec le plan d'aménagement de la communauté. Dans le cas où un terrain est convoité par plus d'un client, la priorité sera accordée selon l'ordre de sélection faite par Innu Takuikhan Uashat mak Mani-Utenam.

3.7 Prix du loyer

Le prix du loyer est établi en fonction des revenus du client et du type de logement, le tout conformément à la grille de tarifs du programme auquel il est admissible voir article 9.2.

3.8 Convention d'habitation pour une unité de logement

- 3.8.1 Tout client d'une unité de logement doit obligatoirement signer une convention d'habitation avec I.T.U.M avant le début des travaux de construction. Cette convention précise les droits et obligations de chacune des parties, notamment en ce qui concerne le coût de loyer,



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

l'entretien de l'unité de logement et les recours possibles en cas de non-respect des obligations;

- 3.8.2 La présente politique fait partie intégrante de la convention d'habitation.
- 3.8.3 Après signature de la convention d'habitation si l'unité de logement n'a pas été occupé par le client après 1 mois, I.T.U.M. reprendra possession de l'unité de logement et le réattribuera selon l'article 3.4 de la présente politique
- 3.8.4 Le client d'un logement social sera soumis à une probation de 3 ans à la satisfaction d'I.T.U.M. Une inspection annuelle sera effectuée par I.T.U.M. Tous les coûts des réparations de la remise en état du logement seront facturés au locataire.

3.9 Augmentation et/ou indexation du prix de loyer

Le coût du loyer peut varier d'une année à l'autre en fonction de la situation financière du client, selon le programme applicable.

Le client a la responsabilité de nous informer de son changement de situation financière ceci afin de nous permettre à l'application du nouveau taux de loyer.

3.10 Perception

- 3.10.1 Le loyer est dû le premier de chaque mois.

La méthode de retenue à la source doit être mise en œuvre chaque fois qu'il est possible de le faire, notamment, quand les clients sont des employés d'I.T.U.M. ou reçoivent des prestations d'I.T.U.M. (sécurité du revenu, allocations pour études, etc.)

- 3.10.2 **Retenue à la source :**
(Inclus dans tous les programmes sauf garantie de prêts)

Tel que spécifié dans la résolution d'Innu Takuaikan Uashat mak Mani-Utenam # _____ adopté le _____ et à la clause _____ de la convention, le paiement du loyer et autres services seront déduits à la source pour les travailleurs d'I.T.U.M., les prestataires de Mitsum Shuniau, les étudiants et tout autre client



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

pouvant bénéficier d'une aide monétaire d'I.T.U.M. Tout contacteur et sous-traitant ainsi que leur personnel œuvrant pour I.T.U.M. verra son loyer prélevé à même les paiements fait au contracteur général.

À cet effet, le client doit s'engager au moment de la signature de la convention et signer une autorisation de prélèvement pour rendre effective la retenue à la source.

Lorsque deux clients sont signataires de la convention, la retenue à la source se fera de manière équitable entre les clients à moins d'indication écrite contraire de leur part.

Toutefois, l'obligation des cosignataires, demeure solidaire et indivisible.

3.11 Recours de défaut de paiement dans tous les programmes

En cas de non paiement de loyer, prêt ou toutes autres sommes dues. I.T.U.M. appliquera les clauses spécifiques de recouvrement de chaque convention systématiquement et les procédures suivantes :

1^{ère} étape : Lettre de rappel à l'occupant; (**délais 30 jrs**)

2^e étape : Mise en demeure par procureur; (**délais 15 jrs**)

3^e étape : Action en justice pour récupérer les arrérages et/ou résiliation de la présente convention, le cas échéant;

4^e étape : Exécution jugement et expulsion, le cas échéant.

3.12 Assurance

3.12.1 Le client appartenant à tous les programmes de cette présente politique d'habitation a la responsabilité d'assurer ses biens (meubles et effets personnels).

3.12.2 I.T.U.M. n'est nullement responsable des bris ou pertes de ceux-ci et n'offre aucune indemnisation à cet effet.

3.12.3 À chaque échéance de la police d'assurance, le client doit fournir la preuve de renouvellement de ses assurances au programme applicable.

3.12.4 Le client doit avoir une assurance responsabilité civile de 1 000 000.00 \$ (assurance couvrant une négligence de sa part, ex. : feu de friture) et



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

en faire la preuve par l'envoi d'une copie à I.T.U.M. au cas où des poursuites seraient intentées contre lui.

3.13 Entretien de l'unité de logement

- 3.13.1 Cet article fait référence aux programmes de logements communautaires i.e. le programme maison de la bande et le programme maison de la SCHL. Le programme Manikatishu, le programme volet individuel et les propriétaires (détenteurs de certificat de propriété) sont exclus de l'article 3.13
- 3.13.2 La réparation ou l'entretien des maisons sera autorisé seulement pour les clients qui respectent leurs ententes de paiement auprès d'I.T.U.M.
- 3.13.3 L'entretien normal du logement est aux frais du client. De plus, chaque convention d'habitation contient les clauses spécifiques à l'entretien de la maison.
- 3.13.4 Les réparations ou le remplacement des matériaux, par suite d'une usure normale du logement sur une certaine période de temps, sont effectués par I.T.U.M. selon le programme art.95/S.C.H.L. seulement.
- 3.13.5 Dans le cas d'une unité de logement et d'un terrain insalubres et que les lieux représentent des risques sérieux pour la santé et la sécurité des membres de la communauté, le client recevra un avis écrit lui informant de prendre action au nettoyage dans un délai de cinq (5) jours. Après ce délai si le client n'a pas réagit à l'avertissement, I.T.U.M. prendra les mesures nécessaires afin d'effectuer le nettoyage et les travaux demandés et tous les frais seront facturés au client.

3.14 Sous-location

Condition d'admissibilité

3.14.1 Cas permis

Les seuls cas de sous-location de logements communautaires autorisés sont pour un client aux études ou un client travaillant à l'extérieur de la région. À l'exception ceux qui doivent quitter leur



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

unité de logement pour des raisons médicales pour une durée maximum de 1 an. Advenant qu'un client sous-loue quand même son unité de logement sans les motifs mentionnés ci-haut, I.T.U.M. reprend l'unité de logement et la réattribue et dans ce cas aucune compensation ne sera versée.

Le client qui veut sous louer doit informer I.T.U.M. de son intention et I.T.U.M. doit approuver la sous-location après avoir fourni tous les documents nécessaires pour la sous-location (preuve de fréquentation scolaire, bail entre le locataire et sous-locataire et preuve d'emploi.). Cette demande doit être déposée au secteur de l'habitation 30 jours ouvrables avant la date effective de la sous-location.

À défaut d'obtenir les autorisations d'I.T.U.M., le sous-locataire peut se voir expulser de l'unité de logement. Lorsque le locataire a reçu l'approbation d'I.T.U.M., il peut procéder à la sous-location de son unité de logement et devra fournir une copie de la sous-location. I.T.U.M. n'assume aucune responsabilité quand aux engagements convenus entre le locataire et le sous-locataire. De plus, I.T.U.M. n'interviendra aucunement dans une résiliation de sous-location.

3.14.2 La période de sous-location ne peut pas dépasser deux (2) ans, toutefois dans le cas de clients étudiants qui poursuivent des études post-secondaire, un délai additionnel pourra être prévue;

3.14.3 **Le sous-locataire**

Pour être admissible en tant que sous-locataire, la personne doit être membre d'I.T.U.M.

Le taux de loyer mensuel sera fixé au taux du sous-locataire. À l'exception de certains programmes ayant un taux de loyer fixe pour une période maximale de 15 ans.

3.14.4 Le client est entièrement responsable de l'accumulation des arrérages faite par le sous-locataire ainsi que des dommages de l'unité de logement qu'aurait pu causer le sous-locataire.

Lorsque le sous-locataire cause préjudice à I.T.U.M., I.T.U.M. exécutera sans délai la résiliation de la sous-location.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

3.15 Unité de logement inhabité et/ou abandonné

- 3.15.1 I.T.U.M. avisera par écrit le dernier client connu afin de connaître ses intentions concernant son unité de logement inhabité et/ou abandonné depuis plus d'un (1) an.
- 3.15.2 I.T.U.M. accorde un délai de trente (30) jours au dernier client connu. Si celui-ci ne fait aucune démarche, I.T.U.M. reprendra possession par voie de résolution de l'unité de logement.

3.16 Échange, transfert ou donation de l'unité de logement

- 3.16.1 Aucun échange, transfert ou donation d'unité de logement ne sera accepté par I.T.U.M. pour un dossier ayant des arrérages de plus de 5 000.00 \$ et pour des non-paiements de loyer depuis plusieurs mois.
- 3.16.2 Les clients devront avoir une autorisation au préalable écrite d'I.T.U.M. pour l'acceptation d'un échange de logement.
- 3.16.3 Advenant l'absence d'une autorisation écrite d'I.T.U.M., tous services (entretien, rénovation et réparation) seront aux frais des clients.
- 3.16.4 Chaque locataire est responsable de l'arréage cumulé de son unité de logement avant l'échange et tout sera effectif à partir de la date d'autorisation accordée par I.T.U.M.

3.17 Séparation ou divorce

- 3.17.1 Dans le cas d'une séparation ou d'un divorce mettant en cause des clients mariés qui sont membres de la bande, I.T.U.M. s'engage à reconnaître une entente dûment signée par les deux parties ou un jugement de cour comportant normalement des dispositions précises quant à la garde des enfants, à la propriété et au droit d'occupation de la maison ainsi qu'à la responsabilité en regard des charges financières reliées à la maison. S'il y a lieu, la convention d'habitation doit être modifiée pour tenir en compte des changements intervenus dans la situation familiale de la partie bénéficiaire.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

- 3.17.2 Dans le cas d'une séparation ou d'un divorce mettant en cause un ex-conjoint non-membre de la bande ou non-autochtone, I.T.U.M. s'engage également à reconnaître les dispositions contenues dans l'entente signée par les deux parties ou un jugement de cour pourvu que ces dispositions ne soient pas incompatibles avec la Loi sur les Indiens,
- 3.17.3 Dans le cas d'une séparation ou d'un divorce qui donne lieu à une ordonnance du tribunal concernant la garde des enfants et un droit d'habitation à l'un ou l'autre des conjoints, I.T.U.M. s'engage à respecter ladite ordonnance pourvu qu'elle ne soit pas incompatible avec la Loi sur les Indiens.
- 3.17.4 Dans l'éventualité où, par suite d'une séparation ou d'un divorce, un ex-conjoint non-membre de la bande ou non-autochtone se retrouve avec des enfants à charge qui sont membres de la bande, I.T.U.M. peut accorder un permis de séjour à durée déterminée par des circonstances particulières. Ce permis peut être en force tant et aussi longtemps que le dernier enfant n'a pas atteint l'âge de la majorité.

3.18 Décès et succession

- 3.18.1 a) I.T.U.M. s'engage à respecter les dernières volontés du défunt tel qu'exprimé dans son testament ou, en cas d'absence de testament, d'appliquer les articles 42 à 50 de la Loi sur les Indiens en matière de succession.
- b) **En cas d'absence de testament (ab intestat)**, aucune décision concernant l'unité de logement devra être prise sans avoir suivi les procédures ou démarches nécessaires de l'article 42 à 50 de la Loi sur les Indiens.
- 3.18.2 Lorsqu'un client d'une unité de logement décède, I.T.U.M. fait en sorte, dans la mesure du possible, que l'unité de logement demeure dans le patrimoine familial.
- 3.18.3 Dans l'éventualité où le conseil de famille est dans l'impossibilité ou l'incapacité de prendre une décision ou de faire un choix, I.T.U.M. reprend la pleine possession de l'unité de logement et en dispose suivant les règles de l'article 3.4.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

3.18.4 L'héritier ou la personne désignée par la famille qui hérite d'une unité de logement alors qu'elle dispose déjà d'une unité de logement doit se départir de cette dernière dans un délai à convenir avec I.T.U.M.

Dans le contraire, l'unité de logement revient de plein droit à I.T.U.M. et en disposera suivant les règles de l'**article 3.4**.

3.18.5 L'héritier ou la personne désignée qui hérite d'une unité de logement par voie de succession bénéficie des droits et obligations auxquelles étaient soumis le défunt, notamment le droit de possession de l'unité de logement, le cas échéant, au terme de la période de remboursement du prêt et ainsi que les arrérages dus à I.T.U.M.

3.18.6 En cas de litige ou de délai dans la liquidation de la succession, I.T.U.M. peut désigner un locataire temporaire le temps que dossier de succession soit réglé.

Le locataire temporaire sera soumis à la politique d'habitation en matière de paiement de loyer et à l'entretien de l'unité de logement.

Ce bail temporaire n'a pas pour effet de créer un droit d'occupation définitive au locataire temporaire à l'unité de logement.

3.18.7 Si dans les 6 mois les héritiers potentiels n'ont pas fait de démarches d'ouverture de la succession, I.T.U.M. se réserve le droit de reprendre l'unité de logement.

Si les héritiers ont ouverts la succession mais qu'aucune décision n'est prise dans les 2 ans du décès, I.T.U.M. reprendra l'unité de logement afin de la redistribuer selon l'article 3.4

3.19 Compensation à verser au client dans certains cas de reprise d'une unité de logement du programme S.C.H.L.

3.19.1 Règle générale, I.T.U.M. ne verse aucune compensation à un client lorsque ce dernier quitte une unité de logement appartenant à I.T.U.M.

3.19.2 I.T.U.M. peut verser une compensation pour tous les clients dont les dossiers sont à jour et si une des trois (3) conditions suivantes se produisent :



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

- a) le client a occupé lui-même l'unité de logement pour une période d'au moins dix (10) ans et afin de bénéficier du programme de garantie de prêt ou volet individuel;
- b) Le client doit quitter définitivement la communauté et il s'exempte volontairement de son droit à demande d'une unité de logement et de la subvention accordée par I.T.U.M. à tous programmes confondus pour une période de dix (10) ans.
- c) le client a « hérité » d'une autre unité de logement par voie de succession;

3.19.3 Le montant de la compensation est de 2 000.00 \$ par année d'occupation de l'unité de logement et ce, jusqu'à concurrence maximum de 20 000.00 \$. De ce montant est déduit la somme nécessaire à la remise en état du logement et ainsi que toutes les dettes dus à I.T.U.M.

3.19.4 Dans des situations autres que ceux cités à l'article 3.19.2, une analyse de dossier sera effectuée avant de rendre une décision finale.

3.20 Reconnaissance du droit de propriété dans le cas d'une unité de logement construite avant 1980.

3.20.1 Nonobstant tout ce qui précède, le client d'une unité de logement construite avant 1980 peut demander à I.T.U.M. de lui reconnaître un droit d'occupation du lot résidentiel. Le client doit se procurer un certificat de propriété au montant de 100.00 \$ auprès d'I.T.U.M.

3.20.2 I.T.U.M. ne peut refuser de donner suite à une telle requête si les deux (2) conditions suivantes sont remplies :

- a) le client a fait la preuve qu'il détient des « droits acquis » en regard de l'occupation de l'unité de logement et que ces droits ne sont pas contestés;
- b) le client a fait la preuve, à la satisfaction d'I.T.U.M. qu'il a assumé toutes ses obligations financières liées à l'unité de logement.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

3.21 Signature de convention

Dans tous les programmes, le client doit obligatoirement signer tous documents relatifs aux programmes dont il bénéficie avant la livraison des services ou à la livraison du logement.

3.22 Modification et amendement

La présente politique peut être modifiée, amendée ou abrogée par une résolution d'Innu TakuaiKAN Uashat mak Mani-Utenam.

3.23 Certificat de propriété

Lorsque le client a rempli toutes ses obligations et remboursé intégralement les soldes dus à I.T.U.M., le client recevra un certificat de propriété de la part d'I.T.U.M. Ce certificat atteste que le client est propriétaire de l'unité de logement et non du terrain sur lequel elle est bâtie, lequel le terrain demeure réservé à l'usage de la Bande, sous réserve des articles 20 et suivants de la Loi sur les Indiens.

Si le client désire se procurer un nouveau certificat de propriété à la suite d'un achat d'une unité de logement existante, pour la vente d'une unité de logement dont le client est déjà propriétaire ou pour le remplacement de l'ancien certificat de propriété qui a été égaré, le client doit déboursé un montant de 100.00 \$ pour l'émission du certificat de propriété.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

PARTIE 4 : PROGRAMME « VOLET INDIVIDUEL »

4.1 Objectif du programme

La présente politique a pour objectif de permettre aux personnes financièrement autonomes, membres d'I.T.U.M., d'avoir accès à la propriété individuelle dans la communauté.

Ce programme est offert en autant que les fonds pour fins d'habitation soient disponibles et que I.T.U.M. priorise ce type de propriété. I.T.U.M. affecte des sommes à cette fin et dans la mesure où il dispose des terrains nécessaires pourvus notamment des infrastructures d'aqueduc et d'égout.

4.2 Critères d'éligibilité du programme

4.2.1 Voir l'article 3.1

4.2.2 Pour les fins de cette présente, le conjoint qui n'est pas membre de la bande ne peut être considéré comme client au sens du présent programme. Il ne peut pas être signataire d'une convention de prêt, ni prétendre à aucun droit sur l'unité de logement ou l'occupation à titre personnel sauf ceux qui sont expressément prévus dans la présente politique.

Cependant, il peut être coemprunteur dans le cadre de ce programme pour le prêt hypothécaire auprès d'une institution financière.

4.2.3 Le client doit faire la preuve à la satisfaction d'I.T.U.M. qu'il est en mesure de respecter ses engagements et ses obligations.

4.2.4 Le client doit signer une convention de prêt avec I.T.U.M. en plus de satisfaire aux autres conditions du programme.

4.2.5 Le client qui possède déjà une unité de logement dans la communauté n'est pas admissible au présent programme; sauf s'il s'engage par écrit à céder l'unité de logement à I.T.U.M. sans indemnité ni compensation sauf pour les clients visés par l'article 3.19. Si le client est propriétaire de son unité de logement, I.T.U.M. accepte qu'il le vend seulement à un membre de la communauté de Uashat mak Mani-Utenam.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

- 4.2.6 L'institution financière doit étudier le dossier de la demande de prêt selon les critères habituels sans considérer que ce prêt sera garanti par I.T.U.M.

4.3 Critères de sélection du programme

- 4.3.1 a) Le client doit fournir une demande écrite auprès d'I.T.U.M. Cette demande doit contenir les informations de base : nom, prénom, numéro de bande, date de naissance, adresse postal, numéro de téléphone et situation familiale. Sur réception I.T.U.M. enverra un avis de réception dans les 10 jours suivants;

- b) La confirmation bancaire de solvabilité du client.

- 4.3.2 **Les documents énumérés** de l'article 4.3.2 a), b), c), sont obligatoires afin que la demande soit retenue :

- a) Le client doit soumettre à I.T.U.M. et à l'institution financière le coût total du projet dûment signé par un évaluateur agréé ou soit par un contrat de vente (maison préfabriquée);

- b) Deux plans et devis complets et approuvés en conformité avec les règles en matière d'habitation;

- c) Preuve écrite qu'il possède son financement complet et sa mise de fond de 2,5 %. La mise de fonds ne peut être cumulée par le prélèvement salarial pour les employés d'I.T.U.M.

- 4.3.3 **Le client doit se conformer aux deux (2) conditions suivantes avant de recevoir la subvention accordée par I.T.U.M :**

- a) Le client doit signer la convention de prêt selon l'art. 4.8.3;

- b) Le client doit fournir les documents énumérés à l'art. 4.3.2.

Si le client ne se conforme pas aux deux (2) conditions nommés ci-haut, I.T.U.M. retiendra le montant alloué de la subvention jusqu'à la réception de tous les documents exigés.

Le client dispose également d'un délai de quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la date de l'attribution de l'unité de logement pour



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

compléter leur dossier. Dépassé ce délai, I.T.U.M. pourra retenir la demande.

Le client qui déposera tous les documents et qui répondra aux exigences du présent programme aura la priorité de débiter son projet.

4.4 Conditions du programme

Le client doit débiter la construction de son unité de logement dans les dix-huit (18) mois suivants le délai de quatre-vingt-dix (90) jours du dossier complété.

I.T.U.M. n'accordera aucun report de construction. Le client devra construire son unité de logement lors de l'année financière courante.

4.4.1 Terrain

- a) Le client doit posséder un terrain desservi par les services d'aqueduc ou d'égout ou faire une demande de terrain auprès d'I.T.U.M. et doit dans un tel cas avoir une confirmation écrite;
- b) I.T.U.M. doit fournir un droit d'occupation pour un terrain où le client désire se construire, le tout confirmé par une résolution d'I.T.U.M.;
- c) Aucune réservation et choix de terrain ne sera accordée par I.T.U.M. tant que l'institution financière n'aura pas accepté la demande de prêt et que le dossier ne soit complété auprès d'I.T.U.M.;
- d) Le client doit obligatoirement prendre en charge les coûts reliés au raccordement d'entrée d'eau de la rue vers sa résidence;
- e) Le nivellement du terrain et l'aménagement paysager tel que le sable, le gravier, la terre noire et la pelouse sont au frais du client.
- f) L'excavation, les frais d'arpentage et le remblaiement seront déduits à même la subvention accordée par I.T.U.M. et les montants facturés seront variables dus à l'indexation de l'indice de prix à la consommation.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

- 4.4.2 Les plans et devis doivent être approuvés par la S.C.H.L. et I.T.U.M. et les travaux doivent être assujettis à des inspections pendant la durée de la construction.
- 4.4.3 Le client s'engage à se conformer à tout avis de correction ou de modification requis par la S.C.H.L. ou par I.T.U.M. pendant la construction.
- 4.4.4 La valeur minimum de la maison doit être de 100 000,00 \$. Cette valeur peut être réévaluée de temps à autre par I.T.U.M. et modifiée par résolution.
- 4.4.5 Les maisons préfabriquées en usine sont éligibles au présent programme. La largeur minimale de toute construction admissible au présent programme ne doit pas être inférieure à vingt (26) pieds ou six (6) mètres.

4.5 Assurances

- 4.5.1 Le client doit fournir à I.T.U.M., la preuve qu'il possède une assurance-vie et une assurance-invalidité couvrant le solde de son prêt en cas de décès ou d'invalidité au moment de son acceptation.
- 4.5.2 Le client de ce programme doit assurer ses biens (meubles, effets personnels, responsabilité civile, etc.) I.T.U.M. n'est nullement responsable des bris ou pertes de ceux-ci et n'offre aucune indemnisation à cet effet.
- 4.5.3 Le client doit détenir la preuve qu'il détient une police d'assurance-incendie sur la maison identifiant clairement I.T.U.M. et l'institution financière à titre de bénéficiaires. Le montant de la couverture d'assurance doit être équivalent en tout temps au minimum du solde des prêts contractés pour la construction de l'unité de logement.

4.6 Financement

- 4.6.1 Le client doit démontrer qu'il possède un financement complet pour la construction de sa maison avant d'entreprendre des travaux.
- 4.6.2 Le client doit effectuer une mise de fonds individuelle et personnelle équivalente à un minimum de 2,5 % du coût total du projet de



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

construction ou de la mise de fonds exigé par l'institution financière prêteuse.

4.6.3 Si le coût de construction est supérieur au montant du prêt offert par le prêteur, le client doit disposer et déposer les fonds correspondant au surplus dans un compte bancaire distinct à son projet de construction et ce, avant qu'I.T.U.M. débourse la subvention au prêteur. Les fonds correspondant au surplus sont alors appliqués prioritairement sur le coût de la construction du projet.

4.6.4 Si l'unité de logement est vendue avant l'écoulement d'une période de dix (10) ans, le client doit rembourser une proportion équivalente du montant de la subvention reçue en vertu de l'article 4.8.2 ci-après, calculée au prorata de la période restante à couvrir sur la période de vingt (20) ans.

Les remboursements mensuels du prêt d'I.T.U.M. doivent débiter un mois après le début d'occupation de l'unité de logement.

4.6.5 Le prêt sera déboursé avec l'autorisation d'I.T.U.M. selon l'inspection et l'avancement des travaux par le chargé de projet d'I.T.U.M.

4.6.6 Le montant de la subvention du client est basé sur le revenu déclaré à l'institution financière lors de sa qualification.

Tableau 4.6

| MODALITÉ DE LA SUBVENTION ACCORDÉ PAR ITUM | | | |
|--|---------------------|---|--|
| REVENUS ANNUELS | SUBVENTION ACCORDÉE | REMISE GRACIEUSE | PRÊT REMBOURSABLE |
| Plus (+) de 50 001.00 \$ | 35 000.00 \$ | 25 000.00 \$ (Période de 20 ans soit 1 250.00 \$ / année) | 10 000.00\$ (Période de 15 ans soit 60.00 \$ / mois) |
| Moins (-) de 50 000.00 \$ | 47 500.00 \$ | 41 500.00 \$ (Période de 20 ans soit 2 075.00 \$ / année) | 6 000.00 \$ (Période de 15 ans soit 34.00 \$ / mois) |



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

4.7 Garantie de prêt pour ce programme

- 4.7.1 I.T.U.M. peut garantir jusqu'à concurrence de 150 000.00 \$ maximum auprès d'une institution financière prêteuse. Lors d'une augmentation de coût dépassant le montant de 150 000.00 \$, le client devra assumer son dépassement de coût de construction par une mise de fonds ou prêt personnel non cautionné par I.T.U.M.
- 4.7.2 Pour être admissible à un endossement d'I.T.U.M., le client doit obtenir le consentement d'une institution financière et ne doit pas dépasser un taux d'endettement de 40 % de ses revenus annuels ou, le cas échéant, de ses revenus familiaux annuels incluant ses remboursements de prêt et ses contributions ou charges foncières (enlèvement des ordures, l'eau, etc.).
- 4.7.3 La période d'amortissement maximale pour un emprunt garanti auprès d'une institution financière est de vingt-cinq (25) ans.

4.8 Subvention

- 4.8.1 Cette subvention est accordée sur une période de vingt (20) ans à concurrence de 5 % par année et le calcul se fait selon la subvention accordée (**voir le tableau 4.6**). Advenant que le client n'a pas respecté cette période accordée de la subvention, il devra rembourser les périodes non-utilisées.
- 4.8.2 Le prêt accordé par I.T.U.M. est remboursable sans intérêt au moyen de versements mensuels réguliers sur une période maximum de quinze (15) ans (Prêt : 10 000.00 \$ ou 60.00 \$ /mois) ou (Prêt : 6 000.00 \$ ou 34.00 \$ /mois) (**voir tableau 4.8**)

Tableau 4.8

| MODALITÉ DE PAIEMENT – PRÊT DE 6 000.00 \$ | | |
|--|--------------------------------------|--------------------------|
| Prêt d'ITUM sans intérêt 6 000.00 \$ | Services municipaux | Coût du loyer |
| Mensualité (180 versements) | Mensualité (Indéterminée) | Mensualité totale |
| 34.00 \$ | 24.00 \$ | 58.00 \$ |



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

| MODALITÉ DE PAIEMENT - PRÊT DE 10 000.00 \$ | | |
|---|--------------------------------------|--------------------------|
| Prêt d'ITUM sans intérêt 10 000.00 \$ | Services municipaux | Coût du loyer |
| Mensualité (180 versements) | Mensualité (Indéterminée) | Mensualité totale |
| 60.00 \$ | 24.00 \$ | 84.00 \$ |

4.9 Administration des fonds

- 4.9.1 Dès qu'un projet de construction fait l'objet d'une approbation par I.T.U.M. et l'institution financière, la mise de fond du client, la subvention d'I.T.U.M. et le prêt doivent être déposés dans un compte bancaire à accès limité qui est administré par l'institution financière. Ces fonds sont appliqués seulement au projet de construction.
- 4.9.2 L'institution financière ou I.T.U.M., selon le cas, acquitte, à même les sommes déposées dans le compte mentionné au paragraphe précédent, les demandes de paiements progressifs fait par l'entrepreneur général en fonction du pourcentage d'avancement des travaux établi suite aux inspections effectuées par un inspecteur accrédité et par I.T.U.M. en tenant compte de l'ordre suivant :
- En premier lieu, les sommes provenant de la mise de fonds personnel du client;
 - En second lieu, la subvention d'I.T.U.M. et;
 - En troisième lieu, les sommes prêtées par l'institution financière
- 4.9.3 L'institution financière doit émettre des chèques-conjoints avec le client et les fournisseurs ou les sous-traitants du projet.
- 4.9.4 Le client est entièrement responsable de la gestion de son projet et le paiement de ces fournisseurs relève de son entière responsabilité.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

Tableau 4.9

| MONTANTS RÉPARTIS POUR LE PROGRAMME VOLET INDIVIDUEL | | |
|--|--|--|
| | REVENUS ANNUELS PLUS (+) DE 50 001.00 \$ | REVENUS ANNUELS MOINS (-) DE 50 000.00 \$ |
| Mise de fonds du client (2.5 %) ou montant exigé par l'institution financière prêteuse | xxxx\$ (montant variable selon le coût total du projet) | xxxx\$ (montant variable selon le coût total du projet) |
| Subvention (Remise gracieuse 20 ans) | 25 000.00 \$ | 41 500.00 \$ |
| Prêt d'I.T.U.M. sans intérêt (180 versements) | 10 000.00 \$ | 6 000.00 \$ |
| Prêt auprès d'une institution financière maximale ou selon le montant de sa qualification | 150 000.00 \$ | 150 000.00 \$ |
| Total du projet de construction sans la mise de fonds du client : | <u>185 000.00 \$</u> | <u>197 500.00 \$</u> |

4.10 Modalités de paiement

- 4.10.1 Les remboursements mensuels du prêt d'I.T.U.M. doivent débiter un mois après le début d'occupation de l'unité de logement.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

4.11 Refinancement

4.11.1 Dans ce programme, une demande de refinancement pour agrandissement ou rénovation majeur sera accordé après cinq (5) ans sans défaut de paiement à l'institution financière et avoir un dossier à jour auprès d'I.T.U.M.

Seulement deux demandes de refinancement seront autorisées par I.T.U.M., la première fois après 5 ans et au total deux fois durant la période d'amortissement du prêt

4.11.2 Le minimum du montant refinancer sera de 25 000.00 \$ et le maximum sera entre la balance de l'hypothèque et du montant du prêt maximum cautionné par I.T.U.M.

4.11.3 Le conjoint qui n'est pas membre de la bande peut être coemprunteur dans le cadre de ce programme pour le refinancement du prêt hypothécaire auprès d'une institution financière

4.11.4 Le prêt sera déboursé avec l'autorisation d'I.T.U.M. selon l'inspection et l'avancement des travaux.

4.11.5 Pour obtenir ce refinancement, le client doit fournir à I.T.U.M. :

- Assurance incendie et responsabilité civile de l'unité de logement
- Preuve de qualification bancaire
- Plans et devis
- Coût total et les pièces justificatives du projet

4.12 Vente ou cession

4.12.1 Le client doit habiter personnellement la maison. Il ne peut céder, vendre, donner, échanger, transférer, louer ou sous-louer la maison ou ses droits dans celle-ci, sans l'autorisation écrite préalable d'I.T.U.M et tant aussi longtemps le prêt à l'institution financière n'est pas rembourser intégralement.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

- 4.12.2 Toute maison construite en vertu du présent programme, ne peut être vendue, cédée, ou transférée qu'à un autre membre d'I.T.U.M. avec l'autorisation écrite préalable d'I.T.U.M. Le nouveau client, doit satisfaire lui-même, aux critères de **l'article 3.1 et 4.2** du présent programme;

Si la vente, cession, transfert ou échange a lieu à l'intérieur des 20 ans réglementaires, le client initial doit rembourser la remise gracieuse non-utilisée (**voir article 4.8.2**)

- 4.12.3 Aucune des situations visées ci-dessus ne modifie ou ne diminue les obligations de **l'article 4.8.2 et 4.8.3** pour le client continuant d'habiter l'unité de logement à l'égard d'I.T.U.M. et ce dernier conserve tous ses droits et recours en cas de défaut de quelque nature que ce soit.

Ainsi, si un conjoint ou un héritier est incapable d'assumer les obligations financières et autres à l'égard d'I.T.U.M., ce dernier, peut alors entreprendre toutes les procédures requises pour remédier au défaut pour reprendre la possession de l'unité de logement.

- 4.12.4 Dans la vente ou cession dans ce programme, le nouvel acquiesseur ne peut pas obtenir une nouvelle subvention d'I.T.U.M. car cette subvention a déjà été appliquée lors de la construction initiale. La subvention ne peut servir qu'une seule fois pour une adresse civique et/ou une unité de logement.

À l'exception de : un client du programme SCHL ou Bande qui désire se construire dans le programme volet individuel et qui aura remis son unité de logement, le client pourra obtenir une subvention d'I.T.U.M. Il est à noter que le client qui est dans le programme volet individuel ne pourra pas demander une autre subvention pour la construction d'une nouvelle unité de logement dans le même programme.

4.13 Cas de défaut

- 4.13.1 En cas de défaut, le client verra le recours établi à **l'article 3.11** s'appliqué.
- 4.13.2 Étant donné la particularité du programme, l'institution financière a l'autorisation d'I.T.U.M. d'appliquer intégralement l'article prévu à leur



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

convention de prêt dûment signé par le client et celle-ci aura préséance à l'article 3.11.

4.14 Certificat de propriété

Lorsque le client a rempli toutes ses obligations et remboursé intégralement le prêt consenti par l'institution financière et, le cas échéant par I.T.U.M., le client recevra un certificat de propriété de la part d'I.T.U.M. Ce certificat atteste que le client est propriétaire de l'unité de logement et non du terrain sur lequel elle est bâtie, lequel terrain demeure réservé à l'usage de la Bande, sous réserve des articles 20 et suivants de la Loi sur les indiens.

4.15 Séparation ou divorce

Voir article 3.17.

4.16 Décès et succession

Voir article 3.18.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

PARTIE 5 : PROGRAMME GARANTIE DE PRET

5.1 Objectif du programme

Ce programme vise à fournir une garantie de prêt aux membres de la bande qui veulent accéder à un projet d'habitation à l'intérieur du territoire desservi par I.T.U.M. et qui disposent des ressources financières exigées par le programme pour obtenir un prêt consenti par une institution financière.

Ce programme peut être offert en autant qu'I.T.U.M. priorise ce type de projet dans sa planification budgétaire annuel.

Le projet peut se situer dans l'une ou l'autre des catégories suivantes :

- a) Achat de maison ;
- b) Rénovations ;
- c) Aménagement d'un logement dans une maison unifamiliale ;
- d) Immeuble à logements selon les règlements d'urbanisme.

5.1.1. Seul le client ayant un certificat de propriété est admissible à ce programme.

Exception : Le client qui désire faire l'acquisition d'une unité de logement existante après approbation de la garantie de prêt auprès d'une institution financière, le client devra se procurer auprès d'I.T.U.M. un certificat de propriété au montant de 100.00\$

5.1.2. Seul un membre de la communauté peut être considéré comme client au sens du programme et peut être signataire d'une convention de prêt.

Le conjoint qui n'est pas membre de la bande peut être coemprunteur dans le cadre de ce programme pour le refinancement du prêt hypothécaire auprès d'une institution financière



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

5.1.3. Le client doit faire la preuve, à la satisfaction de I.T.U.M., qu'il est en mesure de respecter ses obligations et ses engagements.

5.2 Nature de l'aide

La garantie de prêt peut s'ajouter aux autres avantages financiers consentis dans le cadre des programmes d'aide à l'habitation sans toutefois excéder le maximum prévu. I.T.U.M. autorise une garantie de prêt allant jusqu'à un maximum de 150 000,00 \$ par projet.

5.3 Conditions et approbation du programme

5.3.1 Les clients doivent déposer leur projet en fonction des points suivants :

5.3.1.1 Le client doit fournir la preuve qu'il détient une assurance-incendie couvrant l'unité de logement;

5.3.1.2 Le client s'engage à rendre la maison, à construire, à acquérir et/ou à réparer, conforme aux normes de construction résidentielles du Code National de bâtiment;

5.3.1.3 Le client s'engage à fournir une mise de fonds minimale de 2.5 % du coût total du projet. La mise de fonds devra être remis comptant et ne pourra pas être cumulée par le prélèvement salarial pour les employés d'I.T.U.M.

5.3.1.4 Un maximum de 20 000.00 \$ pourra être accordé en prêt au client lorsque que celui-ci fait l'acquisition d'une unité de logement existant dans ce programme garantie de prêt. Le client doit avoir au préalable déposé sa mise de fonds auprès d'I.T.U.M.

Dans l'acquisition des logements existants, seules les unités de logement faisant partie du programme volet individuel pourront être approuvées si la partie remboursable de la subvention a été complètement acquitté et que la remise gracieuse a été entièrement utilisée. Ce prêt est remboursable sans intérêt sur une période n'excédant pas quinze (15) ans.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

5.3.2 Ajout d'un logement locatif à l'intérieur d'une unité de logement :

5.3.2.1 Le client doit s'engager à louer le logement à un des membres d'Innu Takuaikan Uashat mak Mani-Utenam.

5.3.3 Acquisition / Rénovations majeurs :

5.3.3.1 Le client doit fournir à I.T.U.M. une acceptation d'un prêt auprès d'une institution financière;

5.3.3.2 Le client devra fournir les plans et remettre au moins trente (30) jours avant le début des travaux;

5.3.3.3 Le client doit fournir à I.T.U.M. une attestation d'assurance incendie et responsabilité civile,

5.3.3.4 Le client doit fournir obligatoirement à I.T.U.M. les coûts et les pièces justificatives du projet.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

5.4 Exemple d'un coût de projet / Garantie de prêt

Tableau 5.4

| COÛT DU PROJET DE RÉNOVATIONS DE 50 000 \$ | | |
|--|---------------------------------------|-------------------------------|
| EXEMPLE 1 | Modalités | Programme de Garantie de prêt |
| | Mise de fonds minimum de 5 % | 2 500 \$ |
| | Montant maximum à emprunter | 47 500 \$ |
| | Coût total du projet | 50 000 \$ |
| COÛT DU PROJET D'ACHAT DE 200 000 \$ | | |
| EXEMPLE 2 | Modalités | Programme de Garantie de prêt |
| | * Mise de fonds de 5 % & surplus | 10 000 \$ & 40 000 \$ |
| | Montant à emprunter (maximum garanti) | 150 000 \$ |
| | Coût total du projet | 200 000 \$ |

* La mise de fonds est plus élevée que 5 % considérant que le montant de prêt maximum pouvant être garanti par I.T.U.M. ne peut excéder la somme de 150 000.00\$. Il devra de plus démontrer que ces fonds lui appartiennent en propre et qu'ils ne proviennent pas d'un prêt ou d'une avance consentie en sa faveur par quiconque.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

5.5 Modalités de paiement

Les paiements s'effectueront selon les modalités de l'institution financière.

5.6 Assurances

Le client doit adhérer à une police d'assurance incendie sur l'unité de logement identifiant clairement I.T.U.M. et l'institution financière à titre de bénéficiaires et doit fournir une copie à I.T.U.M.

Le client a l'obligation d'adhérer à l'assurance vie et invalidité proposé par l'institution financière en relation au prêt consenti.

5.7 Garantie de prêt

5.7.1. I.T.U.M. peut endosser jusqu'à concurrence de 150 000.00 \$ un prêt d'une institution financière.

5.7.2 Pour être admissible à un endossement d'I.T.U.M., le client doit obtenir le consentement d'une l'institution financière et ne doit pas dépasser un taux d'endettement de 40% de ses revenus annuels ou, le cas échéant, de ses revenus familiaux annuels incluant ses remboursements de prêt et ses contributions ou charges foncières (enlèvement des ordures, l'eau, etc.)

5.7.3 La période d'amortissement maximale pour un emprunt garanti auprès d'une institution financière est de vingt-cinq (25) ans.

5.8 Cas de défaut

5.8.1 En cas de défaut, le client verra le recours établi à l'**article 3.11** s'appliqué.

5.8.2 Étant donné la particularité du programme, l'institution financière a l'autorisation d'I.T.U.M. d'appliquer intégralement l'article prévu à leur convention de prêt dûment signé par le client et celle-ci aura préséance à l'**article 3.11**.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

PARTIE 6 : PROGRAMME AMÉLIORATION ET ACQUISITION

(PRÊT MINEUR)

6.1. Objectif du programme

I.T.U.M de par son souci de loger convenablement ses membres a mis sur pied un programme de prêt pour l'amélioration et l'acquisition de résidence. Le programme est disponible en autant que les budgets du fond d'Habitation le permettent.

6.2 Critères d'éligibilité du programme

- a) Être propriétaire d'une résidence depuis plus de trois (3) ans;
- b) Ne pas avoir bénéficié d'un programme de prêt rénovation (3 ans)
- c) Ne pas avoir de dettes ou d'arrérages, de services municipaux, de loyer ou autres envers I.T.U.M. ou si tel est le cas prendre entente pour tous les montants dus.

6.3 Modalités du programme

6.3.1 Le programme doit rencontrer les objectifs de rénovation ou d'acquisition d'une résidence. Le programme est disponible en autant que les crédits d'habitation le permettent.

6.3.2 Le montant maximum que le programme de rénovation accorde est de 10 000.00 \$. Tout montant excédant devra être au frais du client et aucune augmentation de prêt ne sera accordée par I.T.U.M.

À ce montant de prêt, I.T.U.M. ajoute 5 % pour les frais d'administration.

6.3.3 Le remboursement de prêt s'effectue sur une période de 3 ans (36 versements) pour un travailleur permanent, 4 ans (48 versements) pour un travailleur saisonnier et 5 ans (60 versements) pour un prestataire Mitshum Shuniaou ou une personne âgée.

6.3.4 Le client s'engage à fournir un estimé détaillé des coûts et la liste complète des travaux correspondant à la demande de prêt.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

- 6.3.5 Lors d'une acquisition d'une unité de logement, une inspection par I.T.U.M. de résidence sera nécessaire afin de vérifier la valeur de la transaction.
- 6.3.6 Les remboursements de prêt dans le cadre de maison devront être faits en même temps que le paiement de loyer courant.
- 6.3.7 Le demandeur s'engage à signer les documents nécessaires pour permettre les prélèvements bancaires et/ou autres sources de revenus.
- 6.3.8 La rénovation devra être terminée avant le 31 mars de chaque année financière et si le montant total du prêt n'a pas été utilisé à la date prévue, le calcul du prêt et des frais d'administration se fera à partir du montant dépensé.
- 6.3.9 Le programme de prêt ne peut être jumelé à aucun autre programme de prêt rénovation.

6.4 Modalités de paiement

- 6.4.1 Le début des paiements s'effectuera un mois après la signature de la convention du prêt.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

PARTIE 7 : PROGRAMME DE RÉNOVATION MAJEURE

(13 000,00\$ OU 26 000,00\$)

7.1 Objectif du programme

I.T.U.M. de par son souci de loger convenablement ses membres a mis sur pied un programme de rénovation pour les résidences établies sur son territoire. Le programme est disponible en autant que les budgets du fond d'Habitation le permettent.

7.2 Critères d'éligibilité du programme

- 7.2.1 Être propriétaire-occupant depuis plus de trois (3) ans ;
- 7.2.2 Avoir un dossier de paiement régulier envers I.T.U.M. et respecter ses engagements depuis 1 an;
- 7.2.3 Ne pas être client d'un logement locatif ;
- 7.2.4 Ne pas avoir bénéficié du programme P.A.R.E.L. de la S.C.H.L. d'au moins quinze (15) ans ou du programme de rénovation majeur d'I.T.U.M. ;

7.3 Modalités du programme

- 7.3.1 Le programme doit rencontrer les objectifs et paramètres du programme PAREL de la S.C.H.L.
- 7.3.2 Le montant accordé de la rénovation sera calculé en fonction de l'évaluation d'I.T.U.M. jusqu'à concurrence de 26 000.00 \$.

À ce montant de prêt, I.T.U.M. ajoute 5 % pour les frais d'administration.

I.T.U.M. fera l'inspection des travaux avant de faire des paiements aux sous-traitants et fournisseurs.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

7.3.3 Le programme rénovation s'effectue comme suit :

Étant donné qu'une partie de la rénovation bénéficie d'une remise gracieuse, I.T.U.M. effectuera une évaluation des travaux obligatoires après le programme de rénovation ait été accordé. Le barème des portions remboursables et remises gracieuses (maximum 5 ans) est le suivant : (Voir tableau 7.3.A et 7.3.B)

Tableau 7.3.A

Exemple pour un prêt de 13 000 \$

| BÉNÉFICIAIRE | PARTIE REMBOURSABLE | REMISE GRACIEUSE SUR 5 ANS |
|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Prestataire Mitshum Shuniau | 3 900 \$+ 650 \$ = 4 550 \$ | 9 100 \$ |
| Travailleur saisonnier | 5 200 \$+ 650 \$ = 5 850 \$ | 7 800 \$ |
| Travailleur permanent | 6 500 \$+ 650 \$ = 7 150 \$ | 6 500 \$ |

Advenant que le bénéficiaire vend sa maison avant l'échéance de la remise gracieuse de 5 ans. Il devra rembourser I.T.U.M. au prorata.

Tableau 7.3.B

Exemple pour un prêt de 26 000 \$

| BÉNÉFICIAIRE | PARTIE REMBOURSABLE | REMISE GRACIEUSE SUR 5 ANS |
|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| Prestataire Mitshum Shuniau | 7 800 \$ + 1 300 \$ = 9 100 \$ | 18 200 \$ |
| Travailleur saisonnier | 10 400 \$ + 1 300 \$ = 11 700 \$ | 15 600 \$ |
| Travailleur permanent | 13 000 \$ + 1 300 \$ = 14 300 \$ | 13 000 \$ |

Le remboursement du prêt s'effectue comme suit :

Prestataire de Mitshum Shuniau : 5 ans (60 mois)
Travailleur saisonnier : 5 ans (60 mois)
Permanent : 5 ans (60 mois)

7.3.4 Les travaux sont effectués sous la supervision d'I.T.U.M. en collaboration avec le client.

7.3.5 Lorsque les travaux sont effectués par le client (en régie) le montant maximum accordé pour la portion main-d'œuvre est de 30% et le paiement est émis au nom du client conjointement avec le travailleur.



POLITIQUES ET RÉGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

- 7.3.6 Tous les travaux accordés à un entrepreneur devront être accompagnés d'une liste des travaux à exécuter et de plans de transformations s'il y a lieu et être approuvés par I.T.U.M.
- 7.3.7 I.T.U.M. se réserve le droit d'interrompre les travaux en tout temps si un client contrevient aux articles du présent programme de rénovation.
- 7.3.8 Le client renonce à demander une unité de logement neuf jusqu'au remboursement total du prêt.
- 7.3.9 La rénovation devra être terminée avant le 31 mars de l'année financière en cours et si le montant total du prêt n'a pas été utilisé à la date prévue, le calcul du prêt et des frais d'administration se fera à partir du montant dépensé.
- 7.3.10 Ce programme ne peut être jumelé à aucun autre programme de l'Habitation (ex. : programme de prêt amélioration et acquisition).

7.4 Modalités de paiement

- 7.4.1 Le début des paiements s'effectuera un mois après la signature de la convention du prêt.
- 7.4.2 Lors de changement de situation financière, I.T.U.M. procédera à l'analyse du dossier afin de pouvoir permettre une extension de remboursement du prêt.
- 7.4.3 Le client s'engage à signer les documents nécessaires pour permettre les prélèvements bancaires et/ou autres sources de retenues pour le remboursement du prêt.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

PARTIE 8 : POLITIQUE DE PERCEPTION

8.1 Objectif

Le but de la politique de perception de loyer est de diminuer les mauvaises créances et de récupérer les sommes dues à I.T.U.M. De plus, cette politique clarifie la prise de décision de l'administration de l'Habitation tout en uniformisant le règlement de cas litigieux envers les membres de la communauté de Uashat mak Mani-Utenam.

PROGRAMME « LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES »

8.2 Grille des taux de loyers

La grille tarifaire des loyers s'applique pour une **période de 3 ans** sans augmentation

- ❖ **En cas de changement de situation des revenus, le taux de loyer de la catégorie sera appliqué immédiatement voir article 3.9.**

POUR LES LOGEMENTS DES PROGRAMMES SCHL ET BANDE AVANT 2012 :

TAUX DE LOYER UNIFORMISÉ À PARTIR DU 1 OCTOBRE 2014

| <u>CATÉGORIE</u> | <u>DURÉE</u> | <u>TAUX DE LOYER</u> |
|---|---------------------|-----------------------------|
| Prestataire de Mitshum Shuniau, Prestataire de rentes (retraité)*, Étudiants. | 30 ans | 220 \$ |
| Travailleurs saisonniers, à contrat Prestataire d'assurance-emploi** | 28 ans | 330 \$ |
| Travailleurs réguliers | 25 ans | 450 \$ |
| Personne âgée de + 65 ans | 30 ans | 120 \$ |



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

POUR DES LOGEMENTS DES PROGRAMMES SCHL ET BANDE ET DES LOGEMENTS SOCIALES COMMUNAUTAIRE DITE JUMELÉ APRÈS 2012

| CATÉGORIE | DURÉE | TAUX DE LOYER |
|---|-------|---------------|
| Prestataire de Mitshum Shuniau, Prestataire de rentes (retraité)*, Étudiants. | | 390 \$ |
| Travailleurs saisonniers, à contrat Prestataire d'assurance-emploi** | | 450 \$ |
| Travailleurs réguliers | | 500 \$ |

POUR DES LOGEMENTS LOCATIFS (4 1/2 CHAUFFÉ, ÉCLAIRÉ)

| | TAUX DE LOYER JUSQU'AU 30 SEPTEMBRE 2014 | TAUX DE LOYER À PARTIR DU 1 OCTOBRE 2014 |
|------------------|---|---|
| TAUX DE LOYER | 475.00 \$ | 500.00 \$ |

8.3 Application des indexations du taux de loyer

Prestataires de Mitshum Shuniau : Le taux de loyer est basé sur la prestation de Mitshum Shuniau

Prestataires de rentes (retraité) : Le taux de loyer sera établi selon le revenu annuel du client

Étudiants : Le client doit fournir ses revenus de la dernière année afin de nous permettre de calculer son taux de loyer



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

Note : Si le client est étudiant et demeure avec un conjoint depuis plus d'un an, ils seront considérés comme conjoint de fait et leurs revenus seront calculé ensemble afin de déterminé leur taux de loyer.

Travailleurs saisonniers et à contrat : Le taux de loyer sera établi selon le revenu annuel du client. Si le client a des revenus de plus de 30 000.00 \$, le taux appliqué sera alors celui du travailleur régulier.

Prestataire d'assurance-emploi : Les clients qui reçoivent de l'assurance-emploi doivent fournir leurs revenus de la présente demande d'assurance-emploi et les revenus d'emploi de la dernière année afin de nous permettre de calculer son taux de loyer.

Exception : Si un client est prestataire d'assurance-emploi et reçoit un différentiel du secteur Mitshum Shuniau, le taux de loyer appliqué sera alors au même montant qu'un prestataire de Mitshum Shuniau.

Travailleurs réguliers : Le taux de loyer sera établi selon le revenu annuel du client. Si le client a des revenus de moins 30 000.00 \$, le taux appliqué sera alors celui du travailleur saisonnier.

8.4 **Modalités de paiement**

8.4.1 Tout client devra signer une autorisation de retenue pour le prélèvement et ce, tel que spécifié dans l'**article 3.10**.

Tout client travaillant pour toute autre entreprise devra signer une autorisation de prélèvement automatique dans son compte de banque ou sur son salaire.

8.4.2 Après la 2^e récurrence de fonds insuffisants tels que chèques NSF, prélèvements bancaires retournés, on exigera au client que les futurs paiements dû à I.T.U.M. se fassent en espèces, en mandat de poste ou en chèques certifiés.

8.4.3 I.T.U.M. n'accordera aucun report de paiement de loyer pour des raisons personnelles du client sauf pour la mortalité d'un proche, l'hospitalisation, et l'accompagnement d'un proche pour des soins à l'extérieur de la région.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

8.4.4 Dorénavant tous les paiements du client seront imputés de la manière suivante : les loyers dus les plus anciens seront d'abord payés jusqu'au plus récents.

8.5 Arrérages de loyer

Tableau 8.5

| PRÉLÈVEMENT MINIMUM * DES ARRÉRAGES DE LOYER DURANT LE BAIL | | |
|---|-------------------|---------------------------|
| CATÉGORIE | ENTENTE RESPECTÉE | ENTENTE NON-RESPECTÉE |
| Prestataire de Mitshum Shuniaiu, Prestataire de rentes (retraité), Étudiants, Personnes âgés de + 65 ans | ▶ 25.00 \$ / mois | ▶ Double de loyer mensuel |
| Travailleurs saisonniers et à contrat, Prestataire d'assurance-emploi | ▶ 50.00 \$ / mois | ▶ Double de loyer mensuel |
| Travailleurs réguliers | ▶ 50.00 \$ / mois | ▶ Double de loyer mensuel |

* Le client pourra à sa guise d'augmenter le montant du remboursement pour le paiement de ses arrérages dus à I.T.U.M.

8.5.1 Non paiement de loyer ou autres sommes dus :

Un client qui ne respecte pas ses engagements mensuels pendant une période de 3 mois et plus, celui-ci ne pourra bénéficier du service d'entretien de l'habitation.

Pour recourir aux services d'entretien de l'habitation, le client devra avoir des paiements réguliers de 6 mois consécutifs.

8.5.2 Les arrérages de loyer pour des propriétaires en fin de bail

Le paiement du client sera imputé selon la catégorie du client jusqu'au paiement complet des soldes dus à I.T.U.M.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

PROGRAMME PRÊT HABITATION ET RÉNOVATION

8.6 Modalités de paiement

Tous les prêts-rénovations accordés par I.T.U.M devront être habituellement remboursé dans les échéances prévues dans leur convention.

8.7 Autre locataire

Tout client qui est prestataire de l'assurance emploi devra signer une autorisation pour le prélèvement automatique.

Tout client travaillant pour toute autre entreprise devra signer une autorisation de prélèvement automatique dans son compte de banque ou sur son salaire.

SERVICES MUNICIPAUX

8.8 Modalités de paiement

Tous les clients des programmes de 115 unités, Innu Manikishu, Volet Individuel et ainsi que les propriétaires de fin de bail des programmes S.C.H.L. et Bande ont l'obligation d'acquitter les services municipaux dispensés par I.T.U.M.

Le coût des services municipaux est de 288.00 \$ par année pour la distribution de l'eau potable, le service d'égout sanitaire et l'enlèvement des ordures ménagères. Le paiement des services municipaux peut être acquitté mensuellement ou annuellement.

8.9 Arrérages

Tous arrérages devront être remboursés par le biais d'une entente entre les parties prise avant la fin de l'année financière en cours. Après cette date, I.T.U.M. se conformera à l'article 3.11 de cette présente politique.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

GRILLE DE REMBOURSEMENT DES SERVICES MUNICIPAUX

| | |
|---------------------------------|--|
| Arrérages de 499.00 \$ et moins | ▶ 48.00 \$ / mois incluant les services courants |
| Arrérages de 500.00 \$ et plus | ▶ 72.00 \$ / mois incluant les services courants |



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

**(LES ARTICLES 9.1 À 9.5 CONCERNENT SEULEMENT LES PROGRAMMES
S.C.H.L. & BANDE)**

PARTIE 9 : POLITIQUE D'ENTRETIEN

9.1 L'ENTRETIEN DU LOGEMENT

- 9.1.1 Chaque logement doit être tenu dans un bon état de propreté et de salubrité et ce, à la satisfaction de I.T.U.M.
- 9.1.2 L'entretien normal du logement ou de l'unité d'habitation est aux frais du client.
- 9.1.3 **Le client maintient à ses propres frais et en bon état de fonctionnement les éléments suivants :**
- a) les armoires et autres rangements ;
 - b) céramique et recouvrement de plancher ;
 - c) appareils sanitaires tels que : éviers, vanité, salle de bain, toilette, bain, douche, robinetterie ;
 - d) lustres, luminaires, plaques d'interrupteur et prises ;
 - e) matériaux de quincaillerie tels que : poignées de porte, poignées d'armoires, crochets, moustiquaires, balai de porte, coupe-froid de porte, manivelles de fenêtre;
 - f) sorties d'évacuation d'air (extérieurs et intérieurs) ;
 - g) filtres de hotte de cuisine et d'échangeur d'air ;
 - h) portes et fenêtres.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

9.2 BRIS ET DÉFECTUOSITÉ

9.2.1 **PROCÉDURES // AVIS DE DÉFECTUOSITÉ**

Le client doit aviser I.T.U.M. dans un délai raisonnable, de toute défectuosité ou détérioration majeurs de l'unité de logement, sa négligence le rendra responsable des dommages.

Lorsqu'une réparation urgente est nécessaire, le client doit aviser les personnes responsables de l'habitation pour que ceux-ci fassent effectuer les réparations qui s'imposent.

Tout locataire n'ayant pas prévenu d'une réparation urgente et que cela cause des bris majeurs, tel que moisissure ou autres, le locataire sera responsable de tous les coûts de réparations.

Un délai de 24 heures sera appliqué avant qu'un homme d'entretien se rend dans l'unité de logement pour constater les réparations à effectuer. Il est à noter toutefois que l'homme d'entretien se rendra sur les lieux le plus tôt possible en cas d'urgence (incendie, inondations, fuite d'eau).

9.2.2 **VANDALISME CAUSÉ PAR LE CLIENT, SES INVITÉS, AUTRES PERSONNES OU ANIMAUX :**

Si des réparations ou remplacements sont nécessaires dans le logement, suite à la négligence, au mauvais entretien ou usage qu'en fait le client ou ses invités celui-ci doit effectuer les réparations et en payer les frais.

Après la 3^e récurrence pour des réparations ou remplacements des mêmes bris de matériaux (ex : fenêtres), I.T.U.M. ne fera plus la réparation ou le remplacement desdits matériaux et fera l'installation d'un contre-plaqué temporaire seulement.

Il est à la charge du client, de faire réparer à la satisfaction de I.T.U.M., tous les dommages causés à la propriété, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du logement, par lui, ses invités ou vandalisme.

Il est donc fortement recommandé au client d'acquérir une assurance couvrant ces éléments.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

9.2.3 SITUATIONS IMPRÉVUES NON CAUSÉES PAR LE LOCATAIRE

I.T.U.M. fait à ses frais, la réparation des défauts et bris survenant dans le logement, s'ils sont causés par des situations imprévues.

Il est possible qu'un délai soit nécessaire selon l'urgence des demandes : advenant que le client fait appel à un autre service (entrepreneur indépendant) ce dernier devra défrayer tous les coûts inhérents à ce service. I.T.U.M. n'effectuera aucun remboursement.

9.3 RESPONSABILITÉ DU CLIENT

Le client sera responsable de l'entretien selon des éléments suivants :

- a) Déboucher ses toilettes, éviers de cuisine et lavabo ;

Le client aura le choix d'utiliser une vrille à déboucher et qui pourra l'emprunter à I.T.U.M. afin de déboucher lui-même la toilette. Si le client décide d'utiliser les services d'un homme d'entretien, il sera alors facturé un montant de 50.00 \$ à son compte pour les frais de main d'œuvre. De plus, le client devra signer un engagement de remboursement prévu à cet effet.

- b) Remplacement de son siège de toilette ;

- c) Matériaux de quincaillerie (**voir article 9.1.3.**)

Le client sera facturé dans les cas suivants :

Le client est en tout temps responsable de l'achat de ses matériaux. Si I.T.U.M. doit effectuer des changements de matériaux à l'article 9.1.3, le client doit payer les coûts de main d'œuvre représentant **15 %** de la facture des matériaux. De plus, le client devra signer l'engagement de remboursement prévu à cet effet.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

9.4 TRANSFORMATIONS

Tout aménagement modifiant la nature première du logement est au frais du client.

Si des changements, addition ou améliorations sont faites, l'unité de logement devra être remise dans le même état et les mêmes conditions que lors de la prise de possession. Si la remise en état initial est impossible, et cela dans la mesure où la valeur locative du logement n'est pas affectée; I.T.U.M. peut conserver les transformations effectuées sans avoir à verser d'indemnité au client quittant le logement.

Tout ajout ou modifications à la construction initiale (ex. : modification luxueuse ou autre) lors du bris desdits appareils, les réparations seront aux frais du client.

9.5 PEINTURE

La pose de la peinture, plâtrage, papier peint ainsi que les accessoires (peinture, rouleau, pinceau, etc.) sont aux frais du client.

La peinture (**8 gallons**) sera fournie par I.T.U.M. d'après le calendrier suivant :

- a) 2 ans après la date d'entrée.
- b) 7 ans après la date d'entrée.
- c) 12 ans après la date d'entrée.

❖ Après la 12^e année, le client ne recevra plus de peinture de la part d'I.T.U.M. et il sera désormais aux frais du client de procéder à l'amélioration de son unité de logement.

❖ Si le client ne respecte pas ses engagements de loyer, il ne pourra pas recevoir de la peinture selon son calendrier. Il perdra alors son privilège de recevoir de la peinture.

❖ Advenant que le client décide de ne pas prendre la peinture, il ne pourra pas reporté pour une autre année ultérieurement.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

(L'ARTICLE 9.6 CONCERNE SEULEMENT POUR LES PROGRAMMES 115 UNITÉS, VOLET INDIVIDUEL, INNU MANIKATISHU ET AINSI QUE LES PROPRIÉTAIRES DE FIN DE BAIL DES PROGRAMMES DE LA SCHL ET DE LA BANDE)

9.6 POLITIQUE D'ENTRETIEN

- Le client n'a aucun service d'entretien.
- Le client paie à ses frais tous les matériaux et tous les frais de main-d'œuvre de son unité de logement.
- Il est à la charge du client, de faire réparer tous les dommages causés à la propriété, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son logement, par lui, ses invités ou vandalisme.
- I.T.U.M. pourra envoyer un homme d'entretien en cas d'incendie, d'inondation ou de fuite d'eau des tuyaux. Le client doit payer les frais de matériaux et de main-d'œuvre encourus. De plus, le client devra signer l'engagement de remboursement prévu à cet effet.

(LES ARTICLES 9.7 À 9.12 CONCERNENT TOUS LES PROGRAMMES)

9.7 DÉNEIGEMENT

Le déneigement des chemins d'accès, passages piétonniers, galeries extérieures et stationnements sont effectués par le client.

Pour les personnes âgées de plus de 65 ans, le service de déneigement sera effectué par le personnel affecté au secteur de l'immobilisation, infrastructures et habitation pour le stationnement seulement. Ce service sera offert uniquement lorsque ces employés seront disponibles.

9.8 PELOUSES, TERRAIN ET CLOTURES (S'IL Y A LIEU)

L'entretien de la pelouse doit être effectué par le client. Il est conseillé d'épandre des engrais au printemps et à l'automne.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

Le client ne doit pas y traîner des objets encombrants, rebuts, vieux pneus, carcasse de vieilles bicyclettes, d'autos et de motoneige, etc.

9.9 ENTREPOSAGE

Il est strictement interdit à tout client, d'entreposer des matières ou matériaux dangereux tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de leur résidence.

Tout client sera entièrement responsable de toute négligence vis-à-vis cette interdiction.

9.10 DÉCHETS

- a) Le client a l'obligation de se procurer un bac-roulant afin d'y déposer ses déchets et il devra fournir une copie de la facture au secteur de l'habitation afin d'obtenir le bac de recyclage gratuitement.
- b) Tous les déchets doivent être enveloppés et déposés dans un contenant tel qu'un bac-roulant. Ce contenant doit être placé à proximité de la maison de préférence, et le client doit lui-même, mettre ses déchets au bord de la rue ou à l'endroit prévu à cette fin lors des journées de collecte.
- c) En cas de plainte du voisinage concernant l'encombrement de déchets sur le terrain d'un client, I.T.U.M. prendra les moyens nécessaires afin nettoyer ledit terrain. Le client devra alors assumer les coûts reliés au nettoyage du terrain.

9.11 CLEFS

S'il y a perte de clefs ou autres, le client doit assumer les frais de serrurier pour les clefs. I.T.U.M. ne possède aucun passe-partout ou double de clé.

9.12 ANIMAUX

Les animaux sont interdits dans les immeubles à logements (appartements) d'I.T.U.M.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

PARTIE 10 : SINISTRE MAJEUR (INCENDIE ET INONDATION)

- 10.1. Tout client doit obligatoirement se munir d'une assurance responsabilité couvrant le feu, le vol, le vandalisme ainsi que les biens meubles. Il doit également fournir une copie de son assurance au secteur de l'habitation.
- 10.2. I.T.U.M. a la responsabilité d'assurer les unités de logements sociaux et bande (excluant les 115 unités, Innu Manikatishu et volet individuel).
- 10.3. Si les dommages d'incendie sont causés par la friture, une chandelle ou une cigarette, le client sera responsable des réparations nécessaires à la remise en état de l'unité de logement.

Le montant remboursable se fera comme suit :

Tableau 10.3

| <u>GRILLE DE REMBOURSEMENT LORS DE NÉGLIGENCE INCENDIAIRE</u> | |
|--|-----------------------------|
| <u>MONTANT DES DOMMAGES</u> | <u>REMBOURSEMENT</u> |
| Dommages dus aux négligences | ► 50 % au frais du client. |

Le montant remboursable dû à une négligence sera calculé et transféré dans une prolongation de bail. De plus, le client devra signer un nouveau bail rattaché à la prolongation.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

ANNEXE

Les travaux saisonniers à être effectués par le client afin d'assurer la durabilité et éviter la dépréciation hâtive des éléments et ce, en quatre saisons :

Printemps : mars, avril, mai

Été : juin, juillet, août

Automne : septembre, octobre, novembre

Hiver : décembre, janvier, février

Printemps

1. Nettoyer le filtre de l'échangeur d'air et passer l'aspirateur dans les conduits ;
2. Nettoyer le filtre de la hotte de cuisine ;
3. Examiner la fondation (fissures) ;
4. Examiner la toiture ;
5. Vérifier les détecteurs de fumée ;
6. Vérifier le chauffe-eau (rouille) ;
7. Examiner le calfeutrage extérieur ;
8. Appliquer un engrais sur la pelouse.

Été

1. Examiner la toiture ;
2. Examiner les portes ;
3. Repeindre les galeries ;
4. Vérifier les détecteurs de fumée ;
5. Aérer les pièces lors de journées chaudes et sèches ;
6. Nettoyer le filtre de la hotte de cuisine.



POLITIQUES ET RÈGLEMENTS HABITATION, IMMOBILISATIONS & INFRASTRUCTURES

Automne

1. Nettoyer le filtre de l'échangeur d'air et passer l'aspirateur dans les conduits ;
2. Examiner le calfeutrage ;
3. Examiner le poêle à bois ;
4. Ramoner la cheminée ;
5. Appliquer un engrais sur le gazon ;
6. Nettoyer le filtre de la hotte de cuisine ;
7. Examiner la fondation (fissure) ;
8. Examiner la tuyauterie (fentes) ;
9. Examiner le chauffe-eau (rouille) ;
10. Vérifier les détecteurs de fumée (changer les batteries)

Hiver

1. Nettoyer le filtre de la hotte de cuisine ;
2. Vérifier le chauffe-eau (rouille) ;
3. Vérifier les détecteurs de fumée.

COMMENT RÉDUIRE LES SOURCES D'HUMIDITÉS ?

1. S'assurer que les tuyaux de la sècheuse ne sont pas obstrués ou endommagés ;
2. Éviter d'entreposer du bois de chauffage à l'intérieur ;
3. Éviter d'étendre les vêtements au sous-sol ;
4. Éviter d'avoir des plantes en grande quantité ;
5. Éviter de mettre des draps* ou couvertures* sur vos fenêtres
6. Ouvrir les rideaux durant le jour ;
7. Faire toujours fonctionner le ventilateur de la salle de bain lorsque vous prenez une douche ;
8. Mettre en marche le ventilateur de la hotte de cuisine lorsque vous faites la cuisine ;
9. Faire fonctionner l'échangeur d'air.

***Attention :** L'installation des draps et des couvertures dans les fenêtres provoque beaucoup d'humidité et de glace en hiver ce qui cause les moisissures dans le cadrage des fenêtres.

