

RÈGLEMENT NO 2021-16

**RÈGLEMENT NO 2021-16 ÉTABLISSANT UN PROGRAMME  
DE SUBVENTIONS POUR LES ARTISTES PROFESSIONNELS**

- ATTENDU QUE le conseil a identifié les activités artistiques professionnelles comme étant un axe prioritaire du développement économique de la Ville, et qu'il reconnaît l'accès à la propriété comme étant un facteur important d'attraction et de rétention des artistes professionnels ;
- ATTENDU QUE le conseil désire aider les artistes professionnels à s'établir et exercer leurs activités à Lac-Mégantic ;
- ATTENDU QUE l'article 92 de la *Loi sur les compétences municipales* (RLRQ, c. C-47.1) autorise la Ville à adopter un programme de subventions pour les artistes professionnels ;
- ATTENDU QUE l'avis de motion a été dûment donné et que le projet de règlement a été présenté et déposé lors de la séance du conseil tenue le 13 juillet 2021, sous la minute n° 21-228.

**LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

**SECTION 1**

**DÉFINITIONS**

1. Aux fins du présent règlement, les mots ou expressions utilisés ont le sens suivant :

**1.1 « Artiste professionnel » :**

Une personne physique ayant le statut d'« artiste professionnel » œuvrant dans le domaine de pratique artistique des « métiers d'arts », au sens des articles 7 et 2(2°) de la *Loi sur le statut professionnel des artistes des arts visuels, des métiers d'art et de la littérature et sur leurs contrats avec les diffuseurs* (RLRQ, c. S-32.01), lesquels sont reproduits ci-dessous.

Cette personne doit aussi se consacrer à temps plein à ses activités artistiques et en tirer au moins 75% de son revenu annuel. Toutefois, dans le cas d'un finissant d'une école-atelier ou d'une formation

applicable à un métier de nature artistique, il doit aspirer à se consacrer à temps plein à ses activités artistiques et il doit tirer de ses activités artistiques au moins 51% de son revenu annuel.

*« 7. A le statut d'artiste professionnel, le créateur du domaine des arts visuels, des métiers d'art ou de la littérature qui satisfait aux conditions suivantes:*

*1° il se déclare artiste professionnel;*

*2° il crée des œuvres pour son propre compte;*

*3° ses œuvres sont exposées, produites, publiées, représentées en public ou mises en marché par un diffuseur;*

*4° il a reçu de ses pairs des témoignages de reconnaissance comme professionnel, par une mention d'honneur, une récompense, un prix, une bourse, une nomination à un jury, la sélection à un salon ou tout autre moyen de même nature. »*

*« 2. Pour l'application de la présente loi, les domaines comprennent respectivement les pratiques artistiques suivantes:*

*2° « métiers d'art » : la production d'œuvres originales, uniques ou en multiples exemplaires, destinées à une fonction utilitaire, décorative ou d'expression et exprimées par l'exercice d'un métier relié à la transformation du bois, du cuir, des textiles, des métaux, des silicates ou de toute autre matière;»*

1.2 **« Coût total de la propriété »** : prix de vente payé au vendeur plus, le cas échéant, le coût des Travaux initiaux admissibles.

1.3 **« Mise de fonds »** : subvention versée par la Ville à un Artiste professionnel pour l'acquisition d'une propriété résidentielle, prenant la forme légale d'un prêt sans intérêt versé à l'Artiste professionnel lors de l'acquisition de la propriété, garanti par une hypothèque de deuxième rang et d'une durée de trente (30) ans grevant la propriété (prenant rang immédiatement après l'hypothèque d'une institution financière pour l'emprunt de l'Artiste professionnel pour l'acquisition de la propriété). Ce prêt représente 25 % du Coût total de la propriété visée, jusqu'à concurrence d'un maximum de 37 500\$ par propriété.

1.4 **« Travaux initiaux admissibles »** : travaux de rénovations prioritaires réalisés immédiatement après la première acquisition d'une propriété par un Artiste professionnel en vertu du programme, afin de l'aménager de façon à permettre ou faciliter les activités artistiques dans la propriété, afin de rendre la propriété conforme au *Code du bâtiment* ou à d'autres normes semblables, ou afin de corriger des déficiences affectant la

sécurité ou la salubrité du bâtiment, ou encore la santé de ses occupants. Ces travaux doivent être approuvés préalablement à l'acquisition de la propriété et à la réalisation des travaux. Les travaux aux seules fins décoratives ou aux fins d'ajouter des accessoires de luxe, tels que spa ou foyer, ne sont pas admissibles.

## **SECTION 2**

### **DESCRIPTION DU PROGRAMME**

2.1 La Ville adopte un programme de subventions pour les Artistes professionnels, qui consiste à leur prêter une Mise de fonds pour l'acquisition d'une propriété.

2.2 Lorsqu'un Artiste professionnel a reçu la Mise de fonds pour l'acquisition d'une propriété et qu'il souhaite par la suite vendre ou autrement aliéner la propriété, il doit donner un avis d'intention écrit à cet effet et ne pas, avant l'expiration d'un délai de six (6) mois à compter de cet avis d'intention, vendre ou aliéner la propriété à une personne autre qu'un Artiste professionnel qui rencontre les conditions d'admissibilité et qui est sélectionné et admis au programme.

Pendant ce délai de six (6) mois, des recherches sont effectuées pour trouver un ou des Artistes professionnels qui rencontrent les conditions d'admissibilité du programme et qui souhaitent acquérir la propriété, afin de sélectionner et admettre un Artiste professionnel pour acheter la propriété dans le programme.

2.3 Lorsqu'il vend ou aliène autrement la propriété, l'Artiste professionnel doit rembourser la Mise de fonds.

2.4 La Mise de fonds remboursée lors de la vente ou aliénation est ensuite prêtée à l'acquéreur subséquent, lorsqu'il est un Artiste professionnel qui rencontre les conditions d'admissibilité et qui est sélectionné et admis au programme, et ainsi de suite à chaque revente ou aliénation de la propriété, tant que l'acquéreur subséquent est un Artiste professionnel qui rencontre les conditions d'admissibilité et qui est sélectionné et admis au programme;

La Ville ne verse aucune nouvelle somme d'argent à l'acquéreur subséquent et se limite à lui prêter la Mise de fonds remboursée par le vendeur.

2.5 Si la propriété est vendue ou autrement aliénée à un acquéreur subséquent qui n'est pas un Artiste professionnel qui rencontre les conditions d'admissibilité et qui est sélectionné et admis au programme, la Mise de fonds remboursée est conservée par la Ville, qui peut ensuite prêter cette Mise de fonds pour l'acquisition d'une autre propriété par un Artiste professionnel qui rencontre les conditions d'admissibilité et qui est sélectionné et admis au programme.

## **SECTION 3**

### **PROPRIÉTÉS ADMISSIBLES**

- 3.1 Seules sont admissibles au programme les propriétés situées dans les zones suivantes, comprises dans le Programme particulier d'urbanisme du centre-ville de Lac-Mégantic : zones M-25, R-25, R-26, R-27 et R-60. Ces zones sont illustrées en rouge au plan joint comme Annexe 2 du présent règlement.
- 3.2 Pour être admissible au programme, une propriété doit être une habitation déjà construite et devra être utilisée et occupée comme résidence principale de l'Artiste professionnel et dans laquelle il devra y avoir un local destiné à ses activités artistiques. Ce local devra être le lieu principal où il exercera ses activités artistiques. Le local peut également être situé dans un bâtiment accessoire situé sur le même terrain que la résidence.
- 3.3 Les propriétés admissibles peuvent faire l'objet de Travaux initiaux admissibles.
- 3.4 Le Coût total de la propriété, lors de sa première acquisition par un Artiste professionnel dans le programme, ne peut être supérieur à 187 500 \$.

## **SECTION 4**

### **PERSONNES ADMISSIBLES**

- 4.1 Est admissible au programme l'Artiste professionnel qui remplit les conditions d'admissibilité du programme et les conditions de la définition d'Artiste professionnel du programme, autant au moment du dépôt de sa candidature que pendant toute la période où il est propriétaire de la propriété pour laquelle la Mise de fonds lui a été prêtée;
- 4.2 L'Artiste professionnel qui désire bénéficier du programme doit soumettre sa candidature en remplissant le formulaire joint au présent règlement comme Annexe 3 et doit soumettre tous les documents et renseignements exigés aux fins de l'étude de sa candidature, notamment à propos de ses activités artistiques, son entreprise, ses œuvres et produits, la propriété qu'il propose d'acquérir, son prix de vente et le local qu'il compte y aménager pour ses activités artistiques.

Si le candidat présente aussi une demande pour faire approuver des Travaux initiaux admissibles, il doit soumettre une description sommaire des travaux, un plan ou une esquisse des travaux, ainsi que deux (2) soumissions ventilées indiquant le coût, poste par poste, de tous les travaux à effectuer;

Le candidat doit attester que tous les renseignements fournis sont vrais, exacts et complets.

- 4.3 L'Artiste professionnel doit être une personne physique et acheter personnellement la propriété.

Les personnes morales, sociétés, associations ou autres organisations et regroupements d'artistes professionnels ne sont pas admissibles comme acheteurs de la propriété.

L'Artiste professionnel peut néanmoins exercer ses activités artistiques et son entreprise selon la forme juridique de son choix.

- 4.4 L'Artiste professionnel ne doit pas acheter la propriété en copropriété indivise avec une autre personne, sauf avec son conjoint.

Le conjoint de l'Artiste professionnel est la personne, de sexe différent ou de même sexe, avec laquelle il est lié par un mariage, une union civile ou avec laquelle il fait vie commune et forme un couple.

- 4.5 L'Artiste professionnel, et le cas échéant son conjoint avec qui il sera copropriétaire indivis, doivent se qualifier pour un prêt hypothécaire auprès d'une institution financière équivalent au Coût total de la propriété, moins la Mise de fonds;

- 4.6 L'Artiste professionnel, et le cas échéant son conjoint avec qui il sera copropriétaire indivis, doivent signer dès leur admission au programme une convention avec la Ville et l'organisme à but non lucratif Vivacité, Société immobilière solidaire, qui collabore avec la Ville aux fins de la mise en œuvre et l'application du programme.

Cette convention est jointe au présent règlement comme Annexe 1 et elle détaille les conditions et modalités du programme et les droits et obligations de chacune des parties.

L'Artiste professionnel, et le cas échéant son conjoint avec qui il sera copropriétaire indivis, doivent aussi signer l'acte d'hypothèque ainsi que tout autre document requis en application de ladite convention.

- 4.7 L'Artiste professionnel doit détenir une entreprise immatriculée auprès du Registraire des entreprises du Québec, ainsi qu'un numéro d'entreprise du Québec (NEQ).

Dans le cas d'un finissant d'une école-atelier ou d'une formation applicable à un métier de nature artistique, il peut s'engager à immatriculer son entreprise auprès du Registraire des entreprises du Québec et obtenir un numéro d'entreprise du Québec (NEQ), dans les meilleurs délais après la confirmation de la sélection de sa candidature;

- 4.8 L'Artiste professionnel doit être âgé d'au moins 18 ans et être résident ou citoyen canadien;

- 4.9 N'est pas admissible au programme, l'Artiste professionnel qui est déjà ou a déjà été propriétaire d'une résidence dans la Ville de Lac-Mégantic;

- 4.10 N'est pas admissible au programme, l'Artiste professionnel qui, au moment de sa demande de candidature au programme, est en défaut ou en retard de payer toute somme due à la Ville;

## **SECTION 5**

### **SÉLECTION DES CANDIDATS**

- 5.1 Les candidats sont sélectionnés, en fonction des critères de sélection détaillés à l'Annexe 4 du présent règlement, par un comité de sélection formé de représentants de l'organisme à but non lucratif Quartier Artisan de Lac-Mégantic, qui collabore avec la Ville aux fins de la mise en œuvre et l'application du programme;
- 5.2 La Ville autorisera par écrit l'admission au programme de chacun des candidats sélectionnés par Quartier Artisan de Lac-Mégantic, si les conditions d'admissibilité au programme sont rencontrées et, lorsqu'il s'agit d'une première acquisition d'une propriété dans le programme, s'il reste des sommes disponibles dans le programme.

## **SECTION 6**

### **VERSEMENT DE LA SUBVENTION**

- 6.1 Lors de la première acquisition d'une propriété dans le programme, la Mise de fonds est déposée par la Ville dans le compte en fidéicomis du notaire mandaté pour l'achat de la propriété, lorsque toutes les conditions d'admissibilité du présent programme sont satisfaites, que les démarches de sélection et d'admission sont complétées et sur démonstration qu'une promesse d'achat a été acceptée par le vendeur, que toutes les conditions de cette promesse d'achat sont remplies ou levées et que le vendeur et l'acheteur acceptent de prendre rendez-vous chez le notaire pour la signature de l'acte de vente.
- 6.2 Lors des reventes subséquentes à un Artiste professionnel qui rencontre les conditions d'admissibilité et qui est sélectionné et admis au programme, ou de tout autre transfert de la Mise de fonds autorisé par la convention jointe au présent règlement comme Annexe 1, Vivacité, Société immobilière solidaire, prend les mesures appropriées avec le notaire, le vendeur et l'acquéreur pour assurer le transfert de la Mise de fonds du vendeur vers l'acquéreur subséquent;
- 6.3 La Mise de fonds est rendue disponible à l'acheteur par le notaire au moment de l'achat, après la signature par l'acheteur d'un acte d'hypothèque de deuxième rang et d'une durée de trente (30) ans grevant la propriété (prenant rang immédiatement après l'hypothèque d'une institution financière pour l'emprunt de l'acheteur pour l'acquisition de la propriété) garantissant le remboursement de la Mise de fonds et les autres obligations de l'acheteur envers la Ville et Vivacité, Société immobilière solidaire, en vertu du présent règlement et de la convention jointe au présent règlement comme Annexe 1;

## **SECTION 7**

### **MONTANT TOTAL DES SUBVENTIONS**

- 7.1 Le montant total des Mises de fonds pouvant être accordées en vertu du programme est fixé à un maximum de 750 000 \$, divisé en un premier volet de 300 000 \$ et un second volet de 450 000 \$.
- 7.2 Le premier volet de 300 000 \$ du programme entre en vigueur dès l'entrée en vigueur du présent règlement.
- 7.3 Le second volet de 450 000 \$ du programme devra être autorisé par le conseil municipal et entrera en vigueur, le cas échéant, à la date qui sera fixée par le conseil.
- 7.4 Le conseil approprié une somme 750 000 \$ à même l'excédent de fonctionnement accumulé non affecté pour payer les subventions du programme.

## **SECTION 8**

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 8.1 Une personne qui a reçu une Mise de fonds en vertu du programme doit, sur demande de la Ville, la lui rembourser s'il est porté à la connaissance de la Ville que, dans le cadre du programme ou d'une candidature au programme, une fausse déclaration ou des renseignements incomplets ou inexacts ont été fournis et ont conduit la Ville à faire bénéficier du programme à cette personne alors qu'elle n'y avait pas droit, ou à lui accorder une subvention à laquelle elle n'avait pas droit.
- 8.2 Une personne qui a reçu une Mise de fonds en vertu du programme doit, sur demande de la Ville, la lui rembourser si cette personne cesse, pendant la période où elle est propriétaire de la résidence pour laquelle la Mise de fonds lui a été prêtée, de remplir les conditions d'admissibilité au programme ou les conditions de la définition d'Artiste professionnel du programme.
- 8.3 La Ville peut conclure toute entente et former tout comité de gestion du programme avec les organismes à but non lucratif Quartier Artisan de Lac-Mégantic et Vivacité, Société immobilière solidaire, aux fins de la mise en œuvre, la gestion et la supervision de l'application du programme.
- 8.4 Le conseil approprié une somme de 100 000 \$ à même l'excédent de fonctionnement accumulé non affecté aux fins de la mise en œuvre, la gestion et la supervision de l'application du programme;
- 8.5 La greffière de la Ville est responsable de l'application du présent règlement et elle est autorisée à signer, pour et au nom de la Ville, toutes les conventions, contrats, hypothèques et quittances prévus au présent

règlement et ses Annexes, ainsi que tout autre document aux fins de l'application du présent règlement et ses Annexes.

8.6 Les Annexes 1, 2, 3 et 4 font partie intégrante du présent règlement.

8.7 Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

**ADOPTÉ À LAC-MÉGANTIC**, ce 21<sup>e</sup> jour du mois de septembre 2021.

M<sup>me</sup> Nancy Roy,  
Greffière

M<sup>me</sup> Julie Morin,  
Mairesse



ANNEXE 1

CONVENTION ENTRE L'ACHETEUR, LA VILLE ET VIVACITÉ



**CONVENTION POUR L'ACQUISITION D'UNE PROPRIÉTÉ DANS  
LE CADRE DU PROGRAMME DE SUBVENTIONS POUR LES  
ARTISTES PROFESSIONNELS DE LA VILLE DE LAC-MÉGANTIC**



INTERVENUE DANS LA VILLE DE LAC-MÉGANTIC LE \_\_\_\_\_ JOUR DE \_\_\_\_\_  
DEUX MILLE VINGT \_\_\_\_\_.

ENTRE :

**VIVACITÉ, SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SOLIDAIRE**, corporation à but non lucratif incorporée en vertu de la Partie III de la Loi sur les compagnies et portant le numéro d'enregistrement 1167997197, ayant son siège social et principal lieu d'activités au 106-5605, avenue De Gaspé, Montréal, province de Québec, H2T 2A4, dûment représentée aux présentes par Madame Marie-Sophie Banville, directrice-générale;

(ci-après nommée « **VIVACITÉ** »)

ET

**VILLE DE LAC-MÉGANTIC**, personne morale de droit public, ayant son hôtel de ville au 5527, rue Frontenac, bureau 200, Lac-Mégantic, province de Québec, G6B 1H6, agissant et ici représentée par Madame Nancy Roy, greffière, dûment autorisée à signer la présente entente suivant le *Règlement no. 2021-16* adopté à une séance du conseil municipal en date du 17 août 2021 ;

(ci-après nommée la « **VILLE** »)

ET

(nom) \_\_\_\_\_, résident et domicilié au \_\_\_\_\_;

Ci-après nommé « **L'ACHETEUR** »;

Ci-après nommés collectivement « **les parties** »;

LESQUELLES dans le but d'en venir à la convention qui fait l'objet des présentes déclarent ce qui suit:

ATTENDU que L'ACHETEUR a été sélectionné et admis au *Programme de subvention pour les artistes professionnels de la VILLE (Règlement no. 2021-16)* (ci-après nommé le « **PROGRAMME** », lequel est reproduit à l'annexe I de la présente convention), afin de bénéficier d'une subvention sous la forme d'un prêt sans intérêt pour l'acquisition d'une propriété résidentielle;

ATTENDU que VIVACITÉ est une société à but non lucratif ayant comme principal objectif de faire bénéficier au plus grand nombre de propriétaires possibles l'accès à la propriété selon le modèle de propriétés à capital partagé décrit à l'Annexe II;

ATTENDU que le modèle de VIVACITÉ vise à créer un parc de propriétés abordables à capital partagé qui permet le recyclage de la mise de fonds investie dans la propriété pour chacun des propriétaires successifs de la propriété ;

ATTENDU que VIVACITÉ et la VILLE veulent rendre accessible l'achat d'une propriété à des Artistes professionnels;;

ATTENDU que VIVACITÉ et la VILLE veulent offrir leur aide à des Artistes professionnels qui autrement ne seraient pas en mesure d'acheter une propriété;

ATTENDU que les parties ont en commun l'objectif de faire bénéficier aux propriétaires, actuel et éventuels, la possibilité d'obtenir les avantages et conditions prévus au PROGRAMME et ainsi avoir l'opportunité de détenir des droits dans les immeubles visés par le PROGRAMME à des conditions avantageuses.

CECI ÉTANT DÉCLARÉ les parties conviennent ce qui suit :

## **1. DÉFINITIONS**

Aux fins de la présente convention, les mots et les expressions ci-après mentionnés ont la signification suivante :

### **1.1 « Artiste professionnel » :**

Une personne physique ayant le statut d'« artiste professionnel » œuvrant dans le domaine de pratique artistique des « métiers d'arts », au sens des articles 7 et 2(2°) de la *Loi sur le statut professionnel des artistes des arts visuels, des métiers d'art et de la littérature et sur leurs contrats avec les diffuseurs* (RLRQ, c. S-32.01), lesquels sont reproduits ci-dessous.

Cette personne doit aussi se consacrer à temps plein à ses activités artistiques et en tirer au moins 75% de son revenu annuel. Toutefois, dans le cas d'un finissant d'une école-atelier ou d'une formation applicable à un métier de nature artistique, il doit aspirer à se consacrer à temps plein à ses activités artistiques et il doit tirer de ses activités artistiques au moins 51% de son revenu annuel.

*« 7. A le statut d'artiste professionnel, le créateur du domaine des arts visuels, des métiers d'art ou de la littérature qui satisfait aux conditions suivantes:*

*1° il se déclare artiste professionnel;*

*2° il crée des œuvres pour son propre compte;*

*3° ses œuvres sont exposées, produites, publiées, représentées en public ou mises en marché par un diffuseur;*

*4° il a reçu de ses pairs des témoignages de reconnaissance comme professionnel, par une mention d'honneur, une récompense, un prix, une bourse, une nomination à un jury, la sélection à un salon ou tout autre moyen de même nature. »*

*« 2. Pour l'application de la présente loi, les domaines comprennent respectivement les pratiques artistiques suivantes:*

2° « métiers d'art » : la production d'œuvres originales, uniques ou en multiples exemplaires, destinées à une fonction utilitaire, décorative ou d'expression et exprimées par l'exercice d'un métier relié à la transformation du bois, du cuir, des textiles, des métaux, des silicates ou de toute autre matière; »

**1.2 « Coût total de la propriété »** : prix de vente payé par L'ACHETEUR au vendeur plus, le cas échéant, le coût des Travaux initiaux admissibles.

**1.3 « Mise de fonds »** : subvention versée par la VILLE à L'ACHETEUR pour l'acquisition d'une propriété résidentielle, prenant la forme légale d'un prêt sans intérêt versé à L'ACHETEUR lors de l'acquisition de la propriété, garanti par une hypothèque de deuxième rang et d'une durée de trente (30) ans grevant la propriété (prenant rang immédiatement après l'hypothèque d'une institution financière pour l'emprunt de L'ACHETEUR pour l'acquisition de la propriété). Ce prêt représente 25 % du Coût total de la propriété visée, jusqu'à concurrence d'un maximum de 37 500\$.

**1.4 « Travaux initiaux admissibles »** : travaux de rénovations prioritaires réalisés immédiatement après la première acquisition d'une propriété dans le cadre du PROGRAMME, afin de l'aménager de façon à permettre ou faciliter les activités artistiques dans la propriété, afin de rendre la propriété conforme au *Code du bâtiment* ou à d'autres normes semblables, ou afin de corriger des déficiences affectant la sécurité ou la salubrité du bâtiment, ou encore la santé de ses occupants. Ces travaux doivent être approuvés par VIVACITÉ préalablement à l'acquisition de la propriété et à la réalisation des travaux. Les travaux aux seules fins décoratives ou aux fins d'ajouter des accessoires de luxe, tels que spa ou foyer, ne sont pas admissibles.

## 2. OBJET

La présente convention a pour objet de définir et détailler les termes, conditions et modalités du PROGRAMME, ainsi que les droits et obligations de chacune des parties dans l'application de celui-ci, dont notamment la participation de VIVACITÉ aux fins de l'acquisition d'une propriété résidentielle par L'ACHETEUR, en échange d'un partage de la plus-value avec VIVACITÉ au moment de la revente.

Les objectifs entourant le partage de la plus-value entre L'ACHETEUR et VIVACITÉ sont :

- d'ENCOURAGER l'accès à la propriété;
- de MAINTENIR la disponibilité continue des propriétés abordables;
- d'ASSURER la pérennité du PROGRAMME.

Les parties doivent en tout temps se conformer au *Règlement no 2021-16 établissant un programme de subventions pour les artistes professionnels*, lequel est reproduit à l'annexe I de la présente convention.

## 3. DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

La propriété résidentielle pour laquelle L'ACHETEUR demande de bénéficier du PROGRAMME porte l'adresse civique du \_\_\_\_\_ et est connue et désignée comme étant le lot \_\_\_\_\_ du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Frontenac.

#### **4. SUBVENTION DE LA VILLE (MISE DE FONDS) ET, LE CAS ÉCHÉANT, PRÊT DE VIVACITÉ**

La VILLE prête à L'ACHETEUR un montant de \_\_\_\_\_ \$ à titre de Mise de fonds pour l'acquisition de la propriété résidentielle susmentionnée.

**Prix d'achat de la propriété:** \_\_\_\_\_ \$

**Le cas échéant, coût des Travaux initiaux admissibles:** \_\_\_\_\_ \$

**Coût total de la propriété :** \_\_\_\_\_ \$

**Prêt sans intérêt de la VILLE à titre de Mise de fonds:** \_\_\_\_\_ \$

**Le cas échéant, VIVACITÉ prête sans intérêt à L'ACHETEUR un montant additionnel de \_\_\_\_\_ \$ pour l'acquisition de la propriété résidentielle susmentionnée.**

La Mise de fonds, et le cas échéant le prêt de VIVACITÉ, seront versés directement dans le compte en fidéicomis du notaire mandaté pour l'achat de la propriété, sur démonstration qu'une promesse d'achat a été acceptée par le vendeur, que toutes les conditions de cette promesse d'achat sont remplies ou levées et que le vendeur et l'acheteur acceptent de prendre rendez-vous chez le notaire pour la signature de l'acte de vente.

La Mise de fonds, et le cas échéant le prêt de VIVACITÉ, sont rendus disponibles à L'ACHETEUR par le notaire au moment de l'achat, après la signature par L'ACHETEUR de l'acte d'hypothèque prévu à l'article 5 de la présente convention.

Après son acquisition, lorsque L'ACHETEUR revend ou aliène autrement la propriété, il doit rembourser à la VILLE la Mise de fonds prêtée, et le cas échéant rembourser à VIVACITÉ le montant prêté par VIVACITÉ, à même le prix de vente au moment de la vente ou de l'aliénation, le tout sans intérêt;

#### **5. HYPOTHÈQUE**

L'ACHETEUR consent un acte d'hypothèque de deuxième rang et d'une durée de trente (30) ans grevant la propriété (prenant rang immédiatement après l'hypothèque d'une institution financière pour l'emprunt de L'ACHETEUR pour l'acquisition de la propriété) en faveur de la VILLE et VIVACITÉ, garantissant le remboursement de la Mise de fonds, du montant prêté par VIVACITÉ le cas échéant, et toutes les autres obligations de L'ACHETEUR envers la VILLE et VIVACITÉ en vertu de la présente convention.

#### **6. CONTREPARTIE À LA REVENTE**

Au moment de la revente ou de toute aliénation de la propriété, L'ACHETEUR s'engage à verser à VIVACITÉ un pourcentage de la plus-value qui sera calculée au moment du transfert de la propriété, selon les méthodes ci-après déterminées.

Ainsi, au moment de la revente, L'ACHETEUR récupèrera :

- son investissement de départ (prix de vente payé par L'ACHETEUR au vendeur, moins la Mise de fonds, et le cas échéant tout autre montant prêté par VIVACITÉ)
- plus 100% des Crédits pour rénovations;
- plus 25% de l'appréciation de la valeur marchande OU
- moins 100% de la dépréciation de la valeur marchande

#### **6.1. CALCUL DE L'APPRÉCIATION OU DE LA DÉPRÉCIATION DE LA VALEUR DE L'IMMEUBLE**

Au moment de la revente ou de toute aliénation de la propriété, VIVACITÉ et L'ACHETEUR s'entendent pour calculer la plus-value de la propriété depuis son acquisition, de la façon suivante :

- a) La valeur marchande établie par l'évaluation professionnelle d'un évaluateur agréé au moment de la revente ou aliénation. VIVACITÉ pourra toutefois décider, et ce, en accord avec L'ACHETEUR qu'un évaluateur n'est pas requis, auquel cas la valeur marchande correspondra au prix de revente de la propriété.
- b) moins le prix de vente payé par L'ACHETEUR au vendeur
- c) moins les Crédits pour rénovations

Si le résultat est positif, il est égal au montant total de l'appréciation de la valeur marchande.

S'il est négatif, il est égal au montant total de la dépréciation de la valeur marchande.

#### **6.2. PARTAGE DE L'APPRÉCIATION OU DE LA DÉPRÉCIATION DE LA VALEUR DE L'IMMEUBLE**

a) Si le résultat du calcul à l'article 6.1 est positif, il sera partagé au prorata suivant :

- Vingt-cinq pour cent (25%) à L'ACHETEUR
- Soixante-quinze pour cent (75%) à VIVACITÉ

b) Si le résultat est d'une valeur négative, le montant de la dépréciation ainsi obtenue sera assumée en totalité par L'ACHETEUR;

### **7. CRÉDIT POUR RÉNOVATIONS**

L'ACHETEUR pourra recevoir un crédit pour des rénovations qu'il aura entreprises au moment de l'acquisition ou pendant la période où il sera propriétaire de la propriété.

Les crédits pour rénovations sont accordés pour des travaux effectués sur la propriété qui augmentent la valeur marchande de celle-ci. Les travaux doivent aller au-delà de l'entretien général ou du remplacement d'articles existants dans une résidence.

Les critères et procédures qui permettent à L'ACHETEUR d'obtenir un crédit pour rénovations sont définis à l'annexe III.

## **8. TRAVAUX INITIAUX ADMISSIBLES**

Dans le cas où L'ACHETEUR présente une demande pour des Travaux initiaux admissibles, il doit soumettre à VIVACITÉ une description sommaire des travaux, un plan ou une esquisse des travaux, ainsi que deux (2) soumissions ventilées indiquant le coût, poste par poste, de tous les travaux à effectuer.

Pour être inclus dans le Coût total de la propriété et ainsi bénéficier d'une subvention, les Travaux initiaux admissibles doivent être approuvés par VIVACITÉ préalablement à l'acquisition de la propriété par L'ACHETEUR et à la réalisation des travaux.

Advenant que les Travaux initiaux admissibles ne soient pas complétés par L'ACHETEUR dans les douze (12) mois suivant son achat de la propriété, il devra rembourser, dans les trente (30) jours d'une demande de la VILLE à cet effet, la portion de la Mise de fonds relative à ces travaux.

Les Travaux initiaux admissibles sont soumis aux conditions et critères de l'annexe III de la présente convention, aux fins de déterminer s'ils peuvent donner lieu à un crédit pour rénovations au moment de la revente et aux fins de fixer le montant du crédit.

## **9. OBLIGATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'ACHETEUR**

### **9.1. MEMBRE DE VIVACITÉ**

L'ACHETEUR s'engage à devenir membre de VIVACITÉ et à payer des frais annuels de membre de 600 \$, lesquels sont payables au moyen de versements de 50 \$ par mois, payables le premier de chaque mois, pendant toute la période où L'ACHETEUR est propriétaire de la propriété.

Il est entendu que ces frais de membre pourront faire l'objet d'augmentation annuelle suite à une décision du conseil d'administration de VIVACITÉ, mais ne pourront être augmentés à un taux plus élevé que celui du coût de la vie.

### **9.2. FRAIS DE TRANSACTION**

L'ACHETEUR s'engage à payer un frais de transaction à VIVACITÉ de 1 250 \$ au moment de l'achat de la propriété.

### **9.3. OCCUPATION DE LA PROPRIÉTÉ**

L'ACHETEUR s'engage à utiliser et occuper la propriété comme résidence principale pendant toute la période où il sera propriétaire de la propriété.

L'ACHETEUR ne peut louer la propriété sans avoir obtenu le consentement de VIVACITÉ et de la VILLE par écrit, qui pourront refuser d'y consentir si à leur avis la location proposée n'est pas compatible avec les objectifs du PROGRAMME.

Advenant le cas où la propriété serait louée sans autorisation ou si, pour quelque raison que ce soit, la propriété serait inhabitée par L'ACHETEUR pour une période de plus de six (6) mois, la VILLE ou VIVACITÉ pourront lui transmettre un avis de revente obligatoire.

#### **9.4. MAINTIEN DU STATUT D'ARTISTE PROFESSIONNEL**

L'ACHETEUR s'engage à rencontrer toutes les conditions et exigences de la définition d'«Artiste professionnel» de l'article 1.1 de la présente convention et ce, pour toute la période durant laquelle il sera propriétaire de la propriété. Il devra notamment établir, maintenir et continuer ses activités artistiques dans la propriété et s'y consacrer à temps plein.

Il devra y avoir dans la propriété un local destiné aux activités artistiques de L'ACHETEUR. Ce local devra être le lieu principal où il exercera ses activités artistiques. Le local peut également être situé dans un bâtiment accessoire situé sur le même terrain que la résidence.

Advenant le cas où L'ACHETEUR ne rencontre plus toutes les conditions et exigences de la définition d'« Artiste professionnel » pendant qu'il est propriétaire de la propriété, ou qu'il ne se conforme pas au présent article 9.4, L'ACHETEUR peut demander un délai d'une durée maximale de deux (2) ans à partir de la date où L'ACHETEUR ne se conforme plus au présent article 9.4 ou ne rencontre plus toutes les conditions et exigences de la définition d'« Artiste professionnel » pour rembourser la Mise de fonds à la VILLE et le cas échéant rembourser à VIVACITÉ tout montant prêté par VIVACITÉ. Ce délai de deux (2) ans peut être prolongé si la VILLE et VIVACITÉ y consentent.

L'ACHETEUR peut choisir de payer le montant dû à la VILLE, et le cas échéant à VIVACITÉ, ou choisir de mettre en vente la propriété afin de rembourser à même le prix de vente la VILLE, et le cas échéant VIVACITÉ.

Si L'ACHETEUR choisit de payer le montant dû à la VILLE, et le cas échéant à VIVACITÉ, le paiement complet devra être effectué au plus tard le jour de l'expiration du délai maximal de deux (2) ans L'ACHETEUR devra également partager la plus-value avec VIVACITÉ conformément à l'article 6 de la présente convention, avec les adaptations nécessaires. La valeur marchande de la propriété sera établie à la date du paiement de tous les montants dus, par l'évaluation professionnelle d'un évaluateur agréé;

Si L'ACHETEUR choisit de mettre en vente la propriété, il doit se conformer à l'article 9.6 de la présente convention. La Mise de fonds prêtée par la VILLE, et le cas échéant tout montant prêté par VIVACITÉ, leur seront remboursés à même le prix de vente. L'ACHETEUR devra partager la plus-value avec VIVACITÉ conformément à l'article 6 de la présente convention.

Si la propriété n'est pas vendue le jour de l'expiration du délai maximal de deux (2) ans à partir de la date où L'ACHETEUR ne se conforme plus au présent article 9.4 ou ne rencontre plus toutes les conditions et exigences de la définition d'« Artiste professionnel », L'ACHETEUR devra, sur demande de la VILLE ou VIVACITÉ et sans préjudice à leurs autres recours, rembourser la Mise de fonds à la VILLE et le cas échéant rembourser à VIVACITÉ tout montant prêté par VIVACITÉ, dans un délai de trente (30) jours de la demande de remboursement. De plus, L'ACHETEUR devra partager la plus-value avec VIVACITÉ conformément à l'article 6 de la présente convention, avec les adaptations nécessaires. La valeur marchande de la propriété sera établie à la date de la demande de remboursement, par l'évaluation professionnelle d'un évaluateur agréé.



### **9.5. FAUSSE DÉCLARATION**

En cas de fausse déclaration ou de transmission de renseignements inexacts ou incomplets par L'ACHETEUR dans le cadre du PROGRAMME, d'une candidature au PROGRAMME ou de la présente convention, et ayant conduit la VILLE ou VIVACITÉ à accorder une subvention ou faire bénéficier du PROGRAMME à L'ACHETEUR ou à toute autre personne, alors que L'ACHETEUR ou cette personne n'y avaient pas droit, la VILLE ou VIVACITÉ pourront lui transmettre un avis de revente obligatoire.

### **9.6. AVIS D'INTENTION DE REVENDRE**

Après son acquisition, lorsque L'ACHETEUR souhaite revendre ou autrement aliéner la propriété, il doit donner à VIVACITÉ un avis d'intention écrit à cet effet et ne pas, avant l'expiration d'un délai de six (6) mois à compter de cet avis d'intention, vendre ou aliéner sa propriété à une personne autre qu'un Artiste professionnel qui rencontre les conditions d'admissibilité et qui est sélectionné et admis au PROGRAMME.

Pendant ce délai de six (6) mois, des recherches sont effectuées pour trouver un ou des Artistes professionnels qui rencontrent les conditions d'admissibilité du PROGRAMME et qui souhaitent acquérir la propriété, afin de sélectionner un Artiste professionnel et l'admettre au PROGRAMME pour qu'il achète la propriété.

### **9.7. DÉCÈS DE L'ACHETEUR**

Au décès de L'ACHETEUR, l'héritier qui devient propriétaire de la propriété peut demander un délai d'une durée maximale de cinq (5) ans à partir de la date du décès pour rembourser la Mise de fonds à la VILLE et le cas échéant rembourser à VIVACITÉ tout montant prêté par VIVACITÉ.

L'héritier peut choisir de payer le montant dû à la VILLE, et le cas échéant à VIVACITÉ, ou choisir de mettre en vente la propriété afin de rembourser à même le prix de vente la VILLE, et le cas échéant VIVACITÉ.

Si l'héritier choisit de payer le montant dû à la VILLE, et le cas échéant à VIVACITÉ, le paiement complet devra être effectué au plus tard le jour de l'expiration du délai maximal de cinq (5) ans à partir de la date du décès. L'héritier devra également partager la plus-value avec VIVACITÉ conformément à l'article 6 de la présente convention, avec les adaptations nécessaires. La valeur marchande de la propriété sera établie à la date du paiement de tous les montants dus, par l'évaluation professionnelle d'un évaluateur agréé;

Si l'héritier choisit de mettre en vente la propriété, il doit se conformer à l'article 9.6 de la présente convention. La Mise de fonds prêtée par la VILLE, et le cas échéant tout montant prêté par VIVACITÉ, leur seront remboursés à même le prix de vente. L'héritier devra partager la plus-value avec VIVACITÉ conformément à l'article 6 de la présente convention.

Si la propriété n'est pas vendue le jour de l'expiration du délai maximal de cinq (5) ans à partir de la date du décès, l'héritier devra, sur demande de la VILLE ou VIVACITÉ et sans préjudice à leurs autres recours, rembourser la Mise de fonds à la VILLE et le cas échéant rembourser à VIVACITÉ tout montant prêté par VIVACITÉ, dans un délai de trente (30) jours de la demande de remboursement. De plus, l'héritier devra partager la plus-value avec VIVACITÉ conformément à l'article 6 de la présente convention, avec les adaptations

nécessaires. La valeur marchande de la propriété sera établie à la date de la demande de remboursement, par l'évaluation professionnelle d'un évaluateur agréé.

Sauf incompatibilité avec le présent article 9.7, l'héritier devra assumer toutes les obligations de L'ACHETEUR en vertu de la présente convention, à l'exception des articles 9.2 et 9.4 et ce, pendant toute la période où il sera propriétaire de la propriété.

#### **9.8. OPTION D'ACHAT EN FAVEUR DE VIVACITÉ**

Dans l'éventualité où L'ACHETEUR a donné un avis d'intention conformément à l'article 9.6 de la présente convention, ou qu'un avis de revente obligatoire lui a été transmis conformément à l'article 12 de la présente convention, et qu'après le délai de six (6) mois la propriété n'est pas vendue à un Artiste professionnel sélectionné et admis au PROGRAMME, VIVACITÉ aura une option d'achat d'une durée de trente (30) jours suivant l'expiration du délai de six (6) mois, pour se porter acquéreur de la propriété à la juste valeur marchande de la propriété à la date de l'expiration du délai de six (6) mois, déterminée par l'évaluation professionnelle d'un évaluateur agréé.

L'ACHETEUR et VIVACITÉ pourront prolonger le délai prévu pour exercer l'option d'achat, par convention écrite signée par les deux parties.

#### **9.9. ENTRETIEN ET RÉPARATION**

L'ACHETEUR s'engage et s'oblige à entretenir et réparer ou faire réparer la propriété, de la même façon que le ferait un propriétaire prudent et diligent ou toute personne raisonnable en toutes circonstances et dans le but de maximiser la valeur de la propriété lors de la revente. VIVACITÉ pourra, une à deux fois par année, faire inspecter la propriété par un de ses agents.

Advenant le cas où la propriété serait mal entretenue ou que les travaux convenus auraient été mal exécutés, VIVACITÉ pourra, si elle le juge à propos et dans le but d'assurer le maintien des exigences relatives aux objectifs du PROGRAMME, faire faire l'entretien et/ou les réparations jugées nécessaires par une personne qualifiée avec des cartes de compétences, après avoir notifié à L'ACHETEUR un avis à cet effet. Les frais ainsi engendrés seront à la charge de L'ACHETEUR et payables sur simple demande.

Advenant le non-paiement des frais engendrés par la négligence de L'ACHETEUR, il sera considéré comme étant en défaut en vertu de la présente convention et la VILLE et VIVACITÉ pourront alors utiliser tous leurs recours en vertu de la présente convention et de l'hypothèque.

#### **10. FAILLITE**

Advenant le cas où L'ACHETEUR fait une proposition concordataire ou une faillite pour quelque cause que ce soit, il sera réputé avoir reçu un avis de revente obligatoire à la date de la proposition ou de l'avis de faillite et il devra se conformer à l'article 12 de la présente convention.

#### **11. EXPROPRIATION**

Advenant le cas où l'immeuble est exproprié, L'ACHETEUR devra rembourser la Mise de fonds à la VILLE et rembourser à VIVACITÉ toute somme prêtée par cette dernière, le cas

échéant. De plus, L'ACHETEUR devra partager la plus-value avec VIVACITÉ conformément à l'article 6 de la présente convention, avec les adaptations nécessaires. La valeur marchande de la propriété sera établie à la date d'expropriation, par l'évaluation professionnelle d'un évaluateur agréé;

## **12. AVIS DE REVENTE OBLIGATOIRE**

Lorsqu'un avis de revente obligatoire est transmis en vertu des articles 9.3 ou 9.5 de la présente convention, ou réputé avoir été reçu en vertu de l'article 10 de la présente convention, dès la réception de cet avis L'ACHETEUR s'engage et s'oblige à mettre en vente la propriété et à se conformer à l'article 9.6 de la présente convention. La Mise de fonds prêtée par la VILLE, et le cas échéant tout montant prêté par VIVACITÉ, leur seront remboursés à même le prix de revente. De plus, L'ACHETEUR devra partager la plus-value avec VIVACITÉ conformément à l'article 6 de la présente convention.

Si la propriété n'est pas vendue dans les neuf (9) mois de l'avis de revente obligatoire, L'ACHETEUR devra, sur demande de la VILLE ou VIVACITÉ et sans préjudice à leurs autres recours, rembourser la Mise de fonds à la VILLE et le cas échéant rembourser à VIVACITÉ tout montant prêté par VIVACITÉ, dans un délai de trente (30) jours de la demande de remboursement. De plus, L'ACHETEUR devra partager la plus-value avec VIVACITÉ conformément à l'article 6 de la présente convention, avec les adaptations nécessaires. La valeur marchande de la propriété sera établie à la date de la demande de remboursement, par l'évaluation professionnelle d'un évaluateur agréé.

## **13. INTERVENTION DU CONJOINT**

L'ACHETEUR ne doit pas acheter la propriété en copropriété indivise avec une autre personne, sauf avec son conjoint. Dans ce cas, le conjoint de L'ACHETEUR doit intervenir à la présente convention en signant l'intervention jointe comme annexe IV de la présente convention.

Le conjoint de L'ACHETEUR est la personne, de sexe différent ou de même sexe, avec laquelle il est lié par un mariage, une union civile ou avec laquelle il fait vie commune et forme un couple.

Advenant que L'ACHETEUR vende ou aliène autrement sa quote-part de propriété indivise à son conjoint, L'ACHETEUR devra partager la plus-value conformément à l'article 6 de la présente convention, en faisant les adaptations nécessaires.

## **14. ÉVALUATEUR AGRÉÉ**

Dans tous les cas où une évaluation professionnelle d'un évaluateur agréé est requise aux fins de la présente convention :

- a) l'évaluateur agréé sera choisi de concert par L'ACHETEUR (ou le cas échéant, son conjoint ou son héritier) et VIVACITÉ. S'ils ne parviennent pas à s'entendre sur le choix d'un évaluateur agréé, ce dernier sera désigné par l'organisme à but non lucratif Quartier Artisan de Lac-Mégantic, ou par la VILLE si cet organisme n'est plus en activité ;
- b) Tous les coûts de l'évaluation seront partagés en parts égales entre L'ACHETEUR (ou le cas échéant, son conjoint ou son héritier) et VIVACITÉ;

- c) L'évaluation devra être faite sans tenir compte des restrictions de revente ou autres restrictions contenues dans la présente convention ou toute autre convention conclue entre les parties.

## **15. RECOURS PAR UN CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE**

L'ACHETEUR doit aviser sans délai VIVACITÉ de tout défaut de paiement à l'institution financière détenant une hypothèque de premier rang sur l'immeuble.

Advenant qu'un créancier hypothécaire autre que la VILLE ou VIVACITÉ exerce un recours hypothécaire contre la propriété, L'ACHETEUR sera considéré en défaut à l'égard de la VILLE et VIVACITÉ, aux termes de ses obligations en vertu de la présente convention, et la VILLE et VIVACITÉ pourront alors exercer tous leurs recours en vertu de la présente convention, de l'hypothèque ou de toute autre convention entre les parties.

## **16. HONORAIRES ET AUTRES SERVICES**

Advenant qu'il y ait une commission à payer à un courtier immobilier ou des honoraires à payer à tout professionnel dans le cadre de l'achat ou la vente de la propriété, L'ACHETEUR devra défrayer tous les coûts liés à ces services, à l'entière exonération de la VILLE et VIVACITÉ, sous réserve de l'article 14 de la présente convention relativement aux frais d'évaluateur agréé

## **17. MISE EN DEMEURE**

L'ACHETEUR doit respecter ses engagements à l'égard de VIVACITÉ, la VILLE et son créancier principal. Dans l'éventualité où L'ACHETEUR faisait défaut de respecter les délais prévus aux termes des présentes fera en sorte que le seul écoulement du temps, constituera à l'égard de VIVACITÉ et la VILLE sans qu'il n'ait lieu de faire parvenir d'avis ou de mise en demeure.

## **18. ÉLECTION DE DOMICILE**

Les comparants font élection de domicile à leur adresse respective mentionnée à la comparution, si l'un ou l'autre des comparants change d'adresse il s'engage à aviser les autres parties de cette nouvelle adresse, advenant l'impossibilité de rejoindre l'un des comparants à la dernière adresse connue, cette dernière fait élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district de Mégantic aux fins de la présente convention.

## **19. INDIVISIBILITÉ**

La présente convention lie les parties ainsi que leurs héritiers, successeurs et ayants droits.

Les obligations de L'ACHETEUR sont indivisibles et pourront être réclamées en totalité de chacun de ses héritiers, légataires ou représentants légaux conformément à l'article 1520 du *Code civil du Québec*.

## **20. CLAUSE INTERPRÉTATIVE**

Chaque fois que le contexte l'exige, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa, et tout mot écrit au masculin comprend aussi le féminin. Le mot « propriété »,

employé sans autre indication dans le présent acte, signifie tous et chacun des immeubles ci-dessus désignés et comprend, pour chacun d'eux, le fonds de terre, les bâtisses y érigées ou qui pourront y être érigées s'il y a, de même que les biens qui y sont ou qui pourront y être incorporés, attachés, réunis ou unis par accession ou autrement.

## **21. LOI APPLICABLE**

Les lois de la province de Québec s'appliquent à la présente convention, telles qu'elles existent à la date des présentes.

## **22. NULLITÉ**

Chaque disposition de la présente convention est indépendante et distincte des autres dispositions. Le fait que l'une des dispositions de la présente convention soit nulle ou inapplicable, en tout ou en partie, n'affecte en rien la validité, l'application et l'effet des autres dispositions de la présente convention, qui continueront d'avoir pleine force et effet comme si la disposition nulle n'avait jamais été stipulée dans la présente convention.

## **23. DÉCLARATIONS**

En signant la présente convention, L'ACHETEUR :

Confirme avoir lu et compris la présente convention et avoir demandé et obtenu des conseils juridiques et des conseils financiers au besoin, avant d'apposer sa signature sur la présente;

Accepte les modalités de la présente convention et s'engage à payer et à verser tout montant exigible à VIVACITÉ et à rembourser la Mise de fonds à la VILLE dans les cas prévus à la présente convention;

La présente convention, dans la mesure où elle est signée et transmise par voie électronique, doit être considérée à tous égards comme étant un accord original ayant le même effet juridique contraignant qu'une version originale livrée en main propre.

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé le \_\_\_\_\_ jour de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
VIVACITÉ représentée par :

\_\_\_\_\_  
TÉMOIN

\_\_\_\_\_  
L'ACHETEUR

\_\_\_\_\_  
TÉMOIN

\_\_\_\_\_  
VILLE DE LAC-MÉGANTIC représentée par :

\_\_\_\_\_  
TÉMOIN

**ANNEXE I**

**RÈGLEMENT NO 2021-16 ÉTABLISSANT UN PROGRAMME DE SUBVENTIONS  
POUR LES ARTISTES PROFESSIONNELS**

## ANNEXE II

### DESCRIPTION DU MODÈLE DE PROPRIÉTÉS À CAPITAL PARTAGÉ

---

#### Présentation de l'organisme Vivacité

Vivacité met de l'avant un modèle d'accès à la propriété qui permet aux ménages de devenir propriétaires sans mise de fonds tout en assurant l'abordabilité perpétuelle des habitations. Pour ce faire, Vivacité bâtit un portefeuille de propriétés à capital partagé qui demeureront perpétuellement abordables et bénéficieront à chacun des acheteurs successifs.

Ce programme est inspiré d'un modèle appelé capitalisation partagée qui bénéficie actuellement à plus de 250 000 ménages aux États-Unis. Plutôt que de simplement aider des individus à devenir propriétaires, le Programme d'accès à la propriété mis de l'avant par Vivacité vise à rendre des habitations abordables et à assurer qu'elles le demeurent à perpétuité. Pour ce faire, Vivacité assure que les fonds investis pour aider un premier ménage à devenir propriétaire demeurent **dans la propriété et bénéficient à ses acheteurs successifs.**

#### Fonctionnement du modèle

Un montant correspondant au minimum à 20% du prix d'achat de la propriété est prêté à l'acheteur. L'acheteur contracte un prêt hypothécaire auprès de son institution financière pour la somme restante.

Après son admission au PROGRAMME, l'acheteur signe une convention. Les clauses principales de la convention stipulent notamment :

- Le paiement d'un frais de transaction de 1 250\$ à Vivacité;
- L'obligation de l'acheteur d'être un propriétaire occupant;
- Des conditions particulières et restrictives encadrant la location
- L'obligation de l'acheteur de verser un frais de membership de 50\$/mois à Vivacité;
- Les modalités du crédit d'amélioration des immobilisations, qui permet au propriétaire de récupérer la valeur marchande liée aux travaux qu'il aura effectués, avec l'accord préalable de Vivacité;
- Les conditions et modalités de revente, et, notamment:
  - o L'option d'achat octroyée à Vivacité;
  - o Le délai de six mois pour trouver un acheteur qualifié ou à défaut, vendre la propriété sur le marché régulier;
  - o Le remboursement de la Mise de fonds;
  - o Le partage de la plus-value entre le vendeur (25%) et Vivacité (75%);
  - o L'absorption de 100% de la perte en capital par le vendeur, le cas échéant;

Lorsque le propriétaire vend sa propriété, la Mise de fonds initiale est transférée à l'acquéreur subséquent et la plus-value récupérée par Vivacité (75%) est utilisée pour :

- maintenir la mise de fonds de l'acquéreur subséquent à un minimum de 20% de la nouvelle valeur marchande, ou;
- financer une partie de ses opérations, ou;
- financer le développement de nouveaux projets;

Pendant toute la durée de la détention, Vivacité demeure présente pour :

- s'assurer que les conditions de la convention soient satisfaites;
- gérer le processus d'octroi des crédits à la rénovation (évaluation et approbation des demandes, signature des ententes, suivi) auquel cas le propriétaire pourra récupérer, à la revente, 100% de la valeur qui lui est attribuable;
- offrir des conseils aux propriétaires concernant les enjeux liés à la propriété;
- soutenir, lorsque possible, les propriétaires ayant des enjeux financiers pour éviter la reprise de l'immeuble par l'institution financière. Le propriétaire et le prêteur hypothécaire devront aviser Vivacité de tout défaut de paiement pour que Vivacité puisse prêter assistance au propriétaire;
- offrir des activités de formations pour favoriser l'entretien des propriétés et une gestion budgétaire saine;
- gérer les plaintes.

Sous la supervision de Vivacité, chaque acheteur successif d'une propriété bénéficie des mêmes avantages et conditions en lien avec la Mise de fonds, l'accès à la propriété, la revente et le partage de la plus-value. Ce modèle de capitalisation partagée assure que la propriété demeure abordable de générations en générations.



## ANNEXE III

### PROCÉDURE POUR LE CRÉDIT POUR RÉNOVATIONS

---

#### **Admissibilité au Crédit pour rénovations (CR)**

Les CR sont accordés pour des travaux effectués sur la propriété qui augmentent la valeur marchande de celle-ci. Les travaux doivent aller au-delà de l'entretien général ou du remplacement d'articles existants dans une résidence. Il incombe au propriétaire d'indiquer à l'évaluateur les travaux effectués dans la résidence depuis son achat.

L'évaluateur déterminera la valeur de la maison augmentée par les améliorations apportées aux immobilisations. C'est ce montant qui servira à calculer le CR final que Vivacité utilisera dans le calcul de la répartition des montants à la revente.

#### **Limites du montant du CR**

Indépendamment de l'augmentation de la valeur apportée par les améliorations faites à la résidence, le CR réel autorisé par Vivacité peut être inférieur, dans le cas où le CR intégral entraînerait l'inabordabilité du prix d'achat pour une personne à revenu admissible typique.

#### **Calcul du crédit pour rénovations**

1. Si la valeur globale des améliorations et de la propriété s'est dépréciée au cours de la période pendant laquelle L'ACHETEUR a été propriétaire de la propriété, L'ACHETEUR ne sera pas admissible à un CR.
2. Si la valeur globale des améliorations et de la propriété s'est appréciée au cours de la période pendant laquelle L'ACHETEUR a été propriétaire de la propriété, le CR sera le MOINS élevé des montants suivants :
  - a. La valeur marchande ajoutée par les améliorations apportées aux immobilisations, telle qu'indiquée dans l'évaluation prévue à la présente annexe ; OU
  - b. L'augmentation totale de la valeur de la propriété; OU
  - c. Le crédit maximal pour rénovations tel que déterminé par VIVACITÉ selon les critères définis plus bas.

#### **Calcul du CR maximal**

Si le montant du CR déterminé par l'évaluateur augmente la valeur de la propriété au point où la maison n'est plus abordable ou crée une situation invendable, le personnel de VIVACITÉ peut réduire le montant du CR que le vendeur recevra. Le montant total récupéré par le vendeur plus les frais de 2 000 \$ de VIVACITÉ ne doit pas:

1. Être supérieur à 80 % de la valeur estimée de la maison.
2. Rendre la maison inabordable pour un ménage ciblé.

Si l'une ou l'autre de ces situations est applicable, le personnel de VIVACITÉ doit diminuer le CR pour qu'il réponde aux critères ci-dessus.

## **PROCÉDURE À SUIVRE**

Si L'ACHETEUR souhaite recevoir un crédit pour rénovations, il doit suivre la procédure suivante:

### **a. Avis d'amélioration majeure des immobilisations :**

Avant d'entreprendre des travaux d'amélioration pour lesquels L'ACHETEUR souhaite recevoir un crédit pour rénovations et dont le coût dépasse 10 000 \$ ("amélioration majeure des immobilisations"), L'ACHETEUR doit d'abord consulter VIVACITÉ au sujet de cette amélioration. Le crédit pour rénovations sera déterminé au moment de la vente. Si L'ACHETEUR ne consulte pas VIVACITÉ avant une amélioration majeure des immobilisations, VIVACITÉ a le droit de refuser le crédit pour rénovations pour cette amélioration majeure.

Le processus de consultation en vue d'une amélioration majeure des immobilisations a pour but de minimiser la probabilité que L'ACHETEUR apporte des améliorations de nature à limiter le nombre d'acheteurs disponibles ou qui ajoutent une valeur telle à la propriété qu'elle ne sera plus abordable pour les acheteurs à revenu faible ou moyen. Toutefois, L'ACHETEUR reconnaît que le crédit pour rénovations, le cas échéant, ne peut être déterminé par VIVACITÉ qu'après qu'une évaluation ait été effectuée à la suite de la notification par L'ACHETEUR de son désir de vendre. L'ACHETEUR reconnaît également que le fait d'aviser VIVACITÉ d'une amélioration majeure des immobilisations prévue ne garantit pas qu'un crédit pour rénovations lui sera octroyé au moment de la revente.

### **b. Évaluation de la valeur des améliorations**

Au moment de la vente, L'ACHETEUR doit fournir à l'évaluateur chargé d'effectuer l'évaluation de la valeur marchande énoncée dans la présente convention une liste de toutes les améliorations majeures apportées à la propriété pendant la durée de sa détention. Par améliorations majeures, on entend les travaux effectués sur la propriété qui augmentent sa valeur marchande et non les éléments d'entretien général tels que le remplacement des appareils électroménagers, du toit, des portes, des fenêtres, du bardage, ou les réparations des murs et des fondations, ou des systèmes de plomberie, de chauffage et d'électricité. L'évaluation doit spécifiquement indiquer l'augmentation de l'appréciation attribuable aux améliorations des immobilisations.

### **c. Limites du montant du CR**

Dans le cas où le CR intégral entraînerait l'inabordabilité du prix d'achat pour une personne à revenu admissible typique, VIVACITÉ déterminera le montant maximal du CR pour le logement et en expliquera le raisonnement au propriétaire.

Si un propriétaire souhaite faire appel du CR maximal autorisé par VIVACITÉ, il peut écrire une lettre au comité du conseil d'administration de VIVACITÉ pour le faire réviser. La décision du conseil d'administration est définitive, finale et sans appel.

## ANNEXE IV

### INTERVENTION DU CONJOINT DE L'ACHETEUR

La présente Annexe doit être signée par le conjoint de L'ACHETEUR lorsque ce dernier acquiert la propriété en copropriété indivise avec son conjoint.

1. Je, soussigné(e), (nom) \_\_\_\_\_, résidant(e) et domicilié(e) au (adresse) \_\_\_\_\_, déclare être le (la) conjoint(e) de L'ACHETEUR.
2. J'ai pris connaissance de la *Convention pour l'acquisition d'une propriété dans le cadre du programme de subventions pour les artistes professionnels de la Ville de Lac-Mégantic* (ci-après la « Convention »), incluant ses Annexes ainsi que le montant qui sera prêté à L'ACHETEUR par la VILLE à titre de Mise de fonds et, le cas échéant, le montant qui sera prêté à L'ACHETEUR par VIVACITÉ;
3. Je m'engage à assumer solidairement avec L'ACHETEUR les obligations de L'ACHETEUR en vertu de la Convention;
4. Je m'engage à signer avec L'ACHETEUR l'acte d'hypothèque de deuxième rang et d'une durée de trente (30) ans grevant la propriété (prenant rang immédiatement après l'hypothèque d'une institution financière pour mon emprunt avec L'ACHETEUR pour l'acquisition de la propriété) garantissant le remboursement de la Mise de fonds et les autres obligations de L'ACHETEUR envers la VILLE et VIVACITÉ, en vertu de la Convention, ainsi que mes obligations en vertu de la présente intervention.
5. Dans l'éventualité où j'achète la part de copropriété indivise de L'ACHETEUR dans la propriété, je peux demander que la Mise de fonds (et le cas échéant tout montant prêté par VIVACITÉ) remboursés par L'ACHETEUR me soient prêtés à cette fin. Dans ce cas, je m'engage à rembourser la Mise de fonds à la VILLE (et le cas échéant à rembourser à VIVACITÉ le montant qu'elle me prête) dans un délai maximal de cinq (5) ans à compter de la date où j'achète la part de copropriété indivise de L'ACHETEUR.

Je peux choisir de payer le montant dû à la VILLE, et le cas échéant à VIVACITÉ, ou choisir de mettre en vente la propriété afin de rembourser à même le prix de vente la VILLE, et le cas échéant VIVACITÉ.

Si je choisis de payer le montant dû à la VILLE, et le cas échéant à VIVACITÉ, le paiement complet devra être effectué au plus tard le jour de l'expiration du délai maximal de cinq (5) ans à compter de la date où j'achète la part de copropriété indivise de L'ACHETEUR. Je devrai également partager la plus-value avec VIVACITÉ conformément à l'article 6 de la Convention, avec les adaptations nécessaires. La valeur marchande de la propriété sera établie à la date du paiement de tous les montants dus, par l'évaluation professionnelle d'un évaluateur agréé;

Si je choisis de mettre en vente la propriété, je devrai me conformer à l'article 9.6 de la Convention. La Mise de fonds prêtée par la VILLE, et le cas échéant tout montant prêté par

VIVACITÉ, leur seront remboursés à même le prix de vente. Je devrai partager la plus-value avec VIVACITÉ conformément à l'article 6 de la Convention.

Si la propriété n'est pas vendue le jour de l'expiration du délai maximal de cinq (5) ans à partir de la date où j'achète la part de copropriété indivise de L'ACHETEUR, je devrai, sur demande de la VILLE ou VIVACITÉ et sans préjudice à leurs autres recours, rembourser la Mise de fonds à la VILLE et le cas échéant rembourser à VIVACITÉ tout montant prêté par VIVACITÉ, dans un délai de trente (30) jours de la demande de remboursement. De plus, je devrai partager la plus-value avec VIVACITÉ conformément à l'article 6 de la Convention, avec les adaptations nécessaires. La valeur marchande de la propriété sera établie à la date de la demande de remboursement, par l'évaluation professionnelle d'un évaluateur agréé.

Sauf incompatibilité avec la présente intervention, je devrai assumer toutes les obligations de L'ACHETEUR en vertu de la Convention, à l'exception des articles 9.2 et 9.4 et ce, pendant toute la période où je serai propriétaire de la propriété.

Et j'ai signé à Lac-Mégantic,

---

(signature)

---

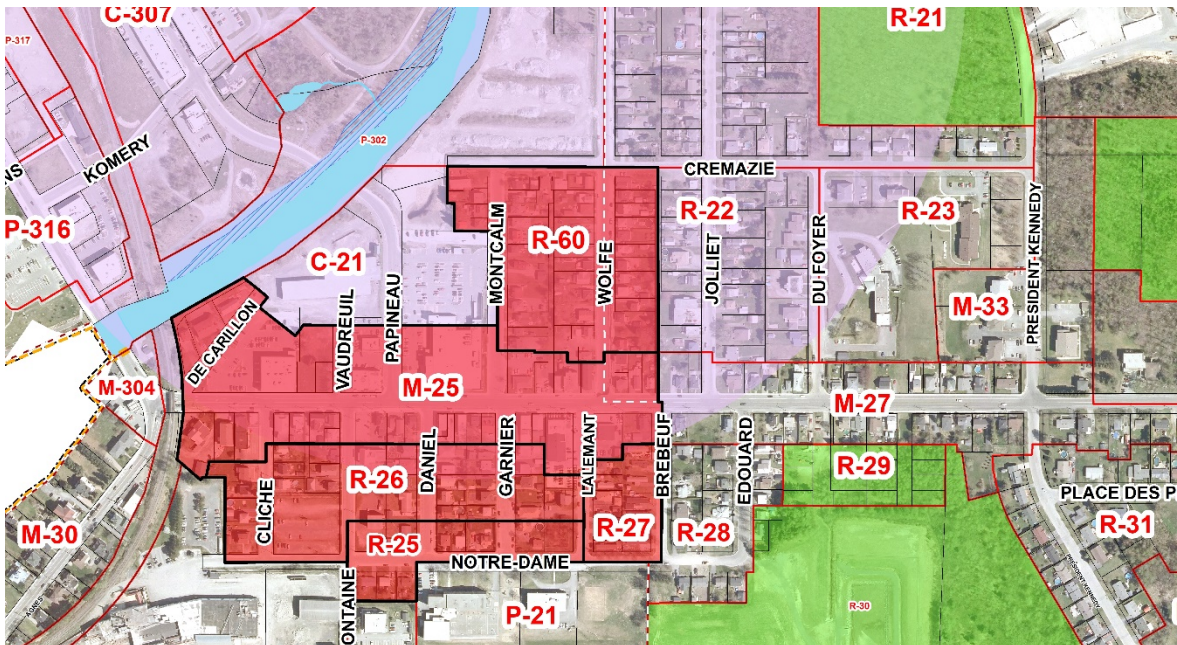
(date)

---

(témoin)

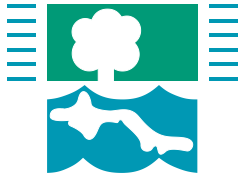
ANNEXE 2

PLAN DES ZONES M-25, R-25, R-26, R-27 et R-60



ANNEXE 3

FORMULAIRE DE CANDIDATURE AU PROGRAMME



Lac-Mégantic

## PROGRAMME DE SUBVENTIONS POUR LES ARTISTES PROFESSIONNELS

Règlement n° 2021-16

### FORMULAIRE DE CANDIDATURE

Date :

Demande n° \_\_\_\_\_

#### IDENTIFICATION DU (DE LA) CANDIDAT (E)

Nom :

Adresse :

Tél. résidence :

Tél. travail :

Date de naissance :

Citoyen canadien :  oui  non

Résident canadien :  oui  non

Avez-vous déjà été propriétaire d'une résidence sur le territoire de la Ville de Lac-Mégantic ? :  oui  non

Etes-vous en défaut ou en retard de payer toute somme due à la Ville de Lac-Mégantic ? :  oui  non

Est-ce que vous allez acheter la propriété en copropriété indivise avec votre conjoint (e) ? :  oui  non

Si oui, veuillez remplir les renseignements suivants à propos de votre conjoint (e)

Nom du (de la) conjoint (e) :

Adresse du (de la) conjoint (e) :

Tél. résidence :

Tél. travail :

Date de naissance :

#### ENTREPRISE DU (DE LA) CANDIDAT (E)

Êtes-vous un finissant d'une école-atelier ou d'une formation applicable à un métier de nature artistique ?  oui  non

Nom de l'entreprise :

No. d'entreprise du Québec (NEQ) :

**IMMEUBLE POUR LEQUEL UNE MISE DE FONDS EST DEMANDÉE**

Adresse :

Numéro de lot :

Matricule :

Type de construction :

Prix de vente :

**DOCUMENTS À JOINDRE AU PRÉSENT FORMULAIRE**

- État de renseignements au Registre des entreprises du Québec pour l'entreprise du (de la) candidat(e)
- Fiche de la propriété pour laquelle une subvention est demandée
- Preuve de qualification pour un prêt hypothécaire auprès d'une institution financière
- Dossier complet de candidature d'artiste professionnel (formulaire de candidature de Quartier Artisan dûment rempli, présentation de l'artiste professionnel, de son entreprise, de ses œuvres, de ses produits, de la santé financière de son entreprise, description du projet d'installation à Lac-Mégantic)

Si une demande de Travaux initiaux admissibles est présentée, joindre aussi les documents suivants :

- Description sommaire des travaux
- Plan ou esquisse des travaux
- Deux soumissions ventilées indiquant le coût, poste par poste, de tous les travaux à effectuer

**DÉCLARATION ET SIGNATURE DU (DE LA) CANDIDAT (E)**

Je, soussigné(e), sou mets la présente demande de candidature au programme de subventions pour les artistes professionnels de la Ville de Lac-Mégantic.

J'atteste et certifie que tous les renseignements et documents fournis dans la présente demande de candidature sont vrais, exacts et complets. À défaut, la Ville de Lac-Mégantic pourra demander le remboursement de toute subvention versée à une personne qui n'y avait pas droit.

Les modalités énumérées dans le présent document ne sont fournies qu'à titre indicatif. Les conditions d'admissibilité au programme sont prévues au *Règlement numéro 2021-16 établissant un programme de subventions pour les artistes professionnels*.

**Signature du candidat :** \_\_\_\_\_ **Date :** \_\_\_\_\_



## ANNEXE 4

### CRITÈRES DE SÉLECTION DES CANDIDATURES

1. Dépôt d'un dossier de candidature comprenant notamment :
  - a. Présentation de l'artiste professionnel;
  - b. Présentation de son entreprise, de ses œuvres et de ses produits;
  - c. Qualité, originalité et finition des œuvres et des produits;
  - d. Démonstration de la santé financière de son entreprise;
  - e. Description du projet d'installation à Lac-Mégantic (atelier à domicile, besoins particuliers, volontés d'implication, etc.);
  - f. Cohabitation de l'atelier dans un secteur résidentiel, notamment au niveau du bruit causé par les activités artistiques (ébéniste, ferronnier d'art, forgeron d'art, métallier d'art, potier d'étain, tailleur de pierre);
  - g. Dans le cas d'un finissant d'une école-atelier ou d'une formation applicable à un métier de nature artistique (formation en design et conception d'objets par exemple), il doit également déposer :
    - i) un diplôme récemment obtenu;
    - ii) un projet entrepreneurial / plan d'affaires;
2. Un formulaire de candidature de Quartier Artisan doit être rempli par le candidat;
3. Présentation de l'artiste professionnel et de son dossier de candidature devant un comité de sélection formé de représentants de l'organisme à but non lucratif Quartier Artisan de Lac-Mégantic;
4. Rechercher un équilibre entre la quantité d'entreprises en démarrage et les entreprises déjà établies.