

Gouvernement du Québec

Décret 516-2020, 13 mai 2020

CONCERNANT la mise en œuvre du Programme d'aide financière aux locataires pour le paiement de leur loyer dans le cadre de la pandémie de la COVID-19

ATTENDU QU'en vertu de l'article 118 de la Loi sur la santé publique (chapitre S-2.2) le gouvernement peut déclarer un état d'urgence sanitaire dans tout ou partie du territoire québécois lorsqu'une menace grave à la santé de la population, réelle ou imminente, exige l'application immédiate de certaines mesures prévues à l'article 123 de cette loi pour protéger la santé de la population;

ATTENDU QUE, par le décret numéro 177-2020 du 13 mars 2020, le gouvernement a déclaré l'état d'urgence sanitaire et a pris certaines mesures afin de protéger la population;

ATTENDU QUE l'état d'urgence sanitaire a été renouvelé jusqu'au 29 mars 2020 par le décret numéro 222-2020 du 20 mars 2020, jusqu'au 7 avril 2020 par le décret numéro 388-2020 du 29 mars 2020, jusqu'au 16 avril 2020 par le décret numéro 418-2020 du 7 avril 2020, jusqu'au 24 avril 2020 par le décret numéro 460-2020 du 15 avril 2020, jusqu'au 29 avril 2020 par le décret numéro 478-2020 du 22 avril 2020, jusqu'au 6 mai 2020 par le décret numéro 483-2020 du 29 avril 2020, jusqu'au 13 mai 2020 par le décret numéro 501-2020 du 6 mai 2020 et jusqu'au 20 mai 2020 par le décret numéro 509-2020 du 13 mai 2020;

ATTENDU QUE des locataires pourraient ne pas être en mesure de payer à court terme leur loyer en raison de circonstances liées à la pandémie de la COVID-19;

ATTENDU QU'il y a lieu de soutenir financièrement ces locataires;

ATTENDU QU'en vertu du paragraphe 2^o du premier alinéa de l'article 3 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) la Société d'habitation du Québec a pour objet de stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation;

ATTENDU QU'en vertu du deuxième alinéa de l'article 3 de cette loi la Société prépare et met en œuvre, avec l'autorisation du gouvernement, les programmes lui permettant de rencontrer ses objets;

ATTENDU QU'en vertu du premier alinéa de l'article 3.1 de cette loi les programmes que la Société met en œuvre peuvent notamment prévoir le versement par la Société d'une aide financière sous forme de subvention, de prêt ou de remise gracieuse;

ATTENDU QUE le conseil d'administration de la Société a, le 30 avril 2020, par sa résolution numéro 2020-027, approuvé la mise en œuvre du Programme d'aide financière aux locataires pour le paiement de leur loyer dans le cadre de la pandémie de la COVID-19;

ATTENDU QU'il y a lieu d'autoriser la Société à mettre en œuvre le Programme d'aide financière aux locataires pour le paiement de leur loyer dans le cadre de la pandémie de la COVID-19, dont le texte est annexé au présent décret;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la recommandation de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation :

QUE la Société d'habitation du Québec soit autorisée à mettre en œuvre le Programme d'aide financière aux locataires pour le paiement de leur loyer dans le cadre de la pandémie de la COVID-19, dont le texte est annexé au présent décret.

Le greffier du Conseil exécutif,
YVES OUELLET



**PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE AUX
LOCATAIRES POUR LE PAIEMENT DE LEUR
LOYER DANS LE CADRE DE LA PANDÉMIE DE LA
COVID-19**

**CADRE NORMATIF
2020**

1. DÉFINITIONS

- COVID-19 : maladie associée au virus nommé SARS-CoV-2.
- Locataire : personne qui a conclu le bail de logement et qui, par conséquent, est responsable du paiement du loyer.
- Logement : local situé au Québec qu'une personne désigne comme étant sa résidence principale.
- Loyer : somme d'argent qu'un locataire doit périodiquement verser au propriétaire, conformément aux clauses du bail.
- Propriétaire : personne titulaire du droit de propriété sur un immeuble offrant des logements en location à une ou des personnes ou son mandataire.
- Résidence principale : lieu où une personne demeure de façon habituelle.
- Société : Société d'habitation du Québec.

2. CONTEXTE

Dans le cadre de la pandémie de la COVID-19, des mesures ont été mises en place afin d'éviter la propagation de la COVID-19. Certaines de ces mesures ont entraîné pour des travailleurs une perte d'emploi, une cessation de travail ou une réduction du nombre d'heures travaillées.

Afin de venir en aide aux employés et travailleurs indépendants touchés par la pandémie de la COVID-19, le gouvernement fédéral a mis en place la Prestation canadienne d'urgence (PCU). Cette aide est d'un montant de 500 \$ par semaine pendant un maximum de 16 semaines.

Malgré cette aide, certains locataires n'auront pas suffisamment de liquidités pour payer à court terme leur loyer, puisque la PCU, ou les prestations d'assurance-emploi, ne remplace pas la totalité des revenus perdus.

Les propriétaires peuvent aussi subir des répercussions financières des mesures mises en place pour éviter la propagation de la COVID-19, et ce, même s'ils peuvent bénéficier du report de versements hypothécaires offert par plusieurs institutions financières. En effet, en cas de non-paiement du loyer par leurs locataires, ils peuvent avoir des problèmes de liquidités pour s'acquitter des intérêts qui continuent de s'appliquer ainsi que des autres frais.

Dans ce contexte, le Programme d'aide financière aux locataires pour le paiement de leur loyer dans le cadre de la pandémie de la COVID-19

(Programme) offre un prêt sans intérêt, jusqu'au 1^{er} août 2021, d'un montant forfaitaire maximal de 1 500 \$ aux locataires pour payer la totalité ou une partie de leur loyer des mois de mai et de juin 2020.

Ce programme s'inscrit dans la mission de la Société de répondre aux besoins en habitation de l'ensemble des citoyens du Québec par une approche intégrée et durable.

3. OBJECTIF DU PROGRAMME

Ce programme a pour objectif de soutenir temporairement les locataires n'ayant pas suffisamment de liquidités pour payer, en totalité ou en partie, leur loyer des mois de mai et de juin 2020 en raison de la perte de leur emploi, de la cessation de leur travail ou de la réduction de leur nombre d'heures travaillées en lien avec la pandémie de la COVID-19.

4. TERRITOIRE D'APPLICATION

Le Programme s'applique sur l'ensemble du territoire du Québec, à l'exception des réserves indiennes.

5. PERSONNES ADMISSIBLES

Est admissible, une personne :

- physique;
- qui réside au Québec;
- qui reçoit ou est admissible à recevoir la PCU ou des prestations d'assurance-emploi du gouvernement du Canada en lien avec la pandémie de la COVID-19;
- qui est locataire d'un logement admissible. À cet égard, elle doit détenir, au moment de la demande, un bail de logement en vigueur au 1^{er} mai 2020.

6. ADMISSIBILITÉ DES LOGEMENTS

6.1. Logement admissible

Est admissible un logement qui sert de résidence principale à la personne admissible.

6.2. Logement inadmissible

N'est pas admissible un logement à loyer modique au sens du Code civil du Québec, notamment :

- un logement situé dans un immeuble d'habitation à loyer modique (HLM);
- un logement subventionné par le programme de Supplément au loyer de la Société.

7. AIDE FINANCIÈRE

7.1. Description de l'aide financière

L'aide financière accordée au locataire par la Société correspond à un prêt sans intérêt, jusqu'au 1^{er} août 2021, d'un montant forfaitaire maximal de 1 500 \$.

L'aide financière est versée directement au propriétaire du logement.

7.2. Modalités de remboursement du prêt

Le prêt est soumis aux modalités suivantes :

- Le locataire s'engage à rembourser le prêt à la Société au plus tard le 1^{er} août 2021.
- Aucun intérêt ne sera perçu sur le prêt jusqu'au 1^{er} août 2021.
- À compter du 2 août 2021, des intérêts correspondant au taux légal seront appliqués.

À compter du 2 août 2021, la Société peut entreprendre toutes les démarches auprès du locataire pour recouvrer les sommes qui lui sont dues. Elle peut également confier à une tierce personne le recouvrement de la créance ou céder sa créance.

8. ÉTAPES DE DÉPÔT ET DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

8.1. Dépôt de la demande

Le locataire présente une demande d'aide financière en complétant le formulaire prescrit par la Société, et ce, au plus tard le 15 juillet 2020. Ce formulaire fait office de convention de prêt.

Lorsque plus d'un locataire a conclu le bail, chaque locataire peut présenter une demande. Dans tous les cas où il y a plus d'un locataire sur le bail, le montant

du prêt forfaitaire maximal est divisé par le nombre de locataires au bail, même si les autres locataires n'ont pas fait de demande, faisant en sorte que seule la part du prêt du ou des locataires qui ont fait la demande sera versée au propriétaire.

La demande doit être accompagnée des documents suivants :

- une copie signée du bail de logement en vigueur au 1^{er} mai 2020;
- le cas échéant, une copie de l'avis de modification du bail (effectif pour la période visée);
- une copie du Relevé 31 – Renseignements sur l'occupation d'un logement, pour le locataire qui occupait le logement admissible au 31 décembre 2019;

Le locataire doit fournir à la Société les coordonnées de son propriétaire après avoir préalablement informé ce dernier de sa démarche. Par la suite, le propriétaire devra fournir les coordonnées de son compte bancaire provenant d'une institution financière canadienne et confirmer certaines informations transmises par le locataire.

Des documents supplémentaires (ex. : preuve qu'il reçoit la PCU ou de l'assurance-emploi) pourraient être demandés ultérieurement au locataire pour vérifier son admissibilité.

La Société se réserve le droit de vérifier la capacité d'emprunt du locataire.

8.2. Traitement des demandes

Une fois la demande reçue, la Société :

- transmet au locataire un accusé de réception;
- analyse l'admissibilité de sa demande;
- transmet sa décision au locataire et au propriétaire.

8.3. Versement de l'aide financière

La Société verse l'aide financière au propriétaire en un seul versement. Celui-ci s'engage à l'appliquer uniquement en paiement du loyer du locataire. Dans le cas où le versement est supérieur aux loyers restant du bail, le propriétaire s'engage à remettre le surplus au locataire qui a obtenu le prêt.

8.4. Pouvoir discrétionnaire

La Société peut, jusqu'au 31 mars 2021, dans des cas exceptionnels et pour des motifs humanitaires, rendre admissible au Programme, aux conditions qu'elle

détermine, un locataire qui ne répond pas aux conditions d'admissibilité ou dont la demande n'a pas été déposée au plus tard le 15 juillet 2020.

Le cas échéant, la Société informe le Secrétariat du Conseil du trésor de tout recours à ce pouvoir discrétionnaire. Elle transmet à ce dernier un bilan des sommes versées pour des cas exceptionnels ou des motifs humanitaires, au plus tard le 30 avril 2021.

9. DROITS ET OBLIGATIONS

Un locataire doit rembourser à la Société tout montant reçu en trop ou obtenu sous de fausses déclarations, ainsi que les intérêts afférents.

Constitue une fausse déclaration, toute déclaration ou tout renseignement erroné ainsi que toute omission ou information incomplète ayant eu pour effet direct ou indirect le versement par la Société d'une aide financière à laquelle le locataire n'avait pas droit, en tout ou en partie.

10. SUIVI ET ÉVALUATION DU PROGRAMME

Un bilan du Programme sera transmis au Secrétariat du Conseil du trésor (Sous-secretariat aux politiques budgétaires et aux programmes (SSPBP)), au plus tard le 31 octobre 2021.

La forme et les modalités du bilan devront être convenues préalablement avec le SSPBP, au plus tard le 30 juin 2021.

11. DURÉE DU PROGRAMME

Le présent Programme prend fin le 1^{er} août 2021. Toutefois, le gouvernement peut y mettre fin en tout temps. Malgré la fin du Programme, les modalités de remboursement des prêts de la Société demeurent en vigueur.