



CHAPITRE 129

LOI POUR AIDER A LA CONSTRUCTION DE MAISONS D'HABITATION DANS LES CITÉS, VILLES ET VILLAGES

1. La présente loi peut être citée sous le titre de *Loi Titre abrégé des compagnies de construction de maisons d'habitation*.

2. Dans la présente loi, sauf lorsque le contexte exige une interprétation différente: Définition:

1° Le mot "compagnie" désigne une compagnie constituée en corporation par charte de la Législature ou par lettres patentes de la province de Québec, dans le but indiqué dans l'article 3; "Compagnie";

2° Les mots "compagnie bénéficiaire" désignent une compagnie telle que définie par le paragraphe 1° du présent article, dont un emprunt a été garanti par une municipalité en vertu de la présente loi; "Compagnie bénéficiaire";

3° Les mots "conseil" ou "municipalité" désignent une municipalité de cité, de ville ou de village située en cette province, et l'autorité qui, en vertu des lois en vigueur dans cette municipalité, a le droit de statuer ou d'administrer pour et au nom de la municipalité. "Conseil", "municipalité";

Quand, dans une municipalité, il y a un bureau de commissaires à qui appartiennent certains pouvoirs administratifs ou exécutifs, le conseil ne peut se prévaloir de la présente loi ou de quelque'une de ses dispositions qu'avec l'approbation préalable de ce bureau;

4° Le mot "obligations" comprend tous bons, débetures, rentes inscrites ou autres valeurs; "Obligations";

5° Le mot "livres" comprend tous documents en la possession de la compagnie bénéficiaire. 4 Geo. V, c. 47, s. 1. "Livres".

3. Une compagnie constituée en corporation dans le but d'acquérir des terrains dans les limites ou près des Compagnies qui peuvent

bénéficiaire
de la pré-
sente loi.

limites d'une municipalité dans la province, et de bâtir sur ces terrains des maisons d'habitation de dimensions raisonnables, munies d'améliorations convenables, et destinées à être louées à des prix modérés, peut bénéficier de la présente loi en se conformant aux prescriptions qu'elle édicte. 4 Geo. V, c. 47, s. 2.

Pouvoir de la
compagnie
vendre des
immeubles à
certaines
conditions.

4. Une compagnie constituée en corporation en vertu de la présente loi peut vendre un ou plusieurs de ses immeubles, avec le consentement du conseil municipal, et à telles conditions que peut imposer le lieutenant-gouverneur en conseil, sur recommandation du ministre des affaires municipales. 4 Geo. V, c. 47, s. 2a; 10 Geo. V, c. 71, s. 1.

Garantie
de certains
emprunts.

5. Il est loisible au conseil d'une municipalité de garantir, en capital et intérêts, dans les limites et de la façon ci-dessous indiquées, les emprunts que désire faire une compagnie, pourvu qu'il lui soit démontré:

1° Que des maisons d'habitation additionnelles sont nécessaires pour loger convenablement les populations qui vivent et travaillent dans ses limites;

2° Que le but de la compagnie est d'aider de bonne foi à fournir des logis convenables et non de faire des profits plus considérables que ceux autorisés par la présente loi;

3° Que la compagnie, sans faire d'autres emprunts, à part ceux dont la garantie est sollicitée, sera en mesure d'exécuter le programme défini dans l'article 3 et le paragraphe 2° du présent article. 4 Geo. V, c. 47, s. 3.

Approba-
tion de la
garantie.

6. Le règlement se rapportant à la garantie de l'emprunt doit, avant d'avoir force et effet, être approuvé par la majorité en nombre et en valeur des propriétaires électeurs municipaux qui votent sur ce règlement et par le lieutenant-gouverneur en conseil. 4 Geo. V, c. 47, s. 4; 10 Geo. V, c. 71, s. 2.

Approba-
tion des
plans, etc.

7. Le règlement ne peut être soumis à l'approbation des propriétaires électeurs municipaux que si les plans complets et les terrains de la compagnie bénéficiaire ont été au préalable approuvés par le conseil de la municipalité et par le directeur du service provincial d'hygiène de la province. 4 Geo. V, c. 47, s. 5; 10 Geo. V, c. 71, s. 3.

Approba-
tion
des électeurs.

8. Le règlement doit être soumis à l'approbation des propriétaires électeurs municipaux dans les six mois de

sa passation par le conseil, à défaut de quoi il est frappé de nullité.

Toutefois, dans les cités de Québec et de Montréal, il est suffisant que le règlement soit approuvé par le vote des deux tiers des membres du conseil, et par le bureau des commissaires, s'il y en a un, sans approbation directe par les propriétaires électeurs municipaux. 4 Geo. V, c. 47, s. 6; 10 Geo. V, c. 71, s. 4. Exceptions.

9. Les procédures de l'assemblée et de la votation pour l'approbation du règlement par les électeurs municipaux sont celles prescrites par la charte de la municipalité, ou par la loi générale s'y appliquant, ou par les deux, pour l'approbation des règlements par les électeurs municipaux propriétaires. 4 Geo. V, c. 47 s. 7; 10 Geo. V, c. 71, s. 5. Procédure de la votation. etc.

10. Une municipalité ne peut donner la garantie autorisée par la présente loi que si ses droits sont eux-mêmes garantis par un ou plusieurs actes d'hypothèques ou contrats de fidéicommiss portant première hypothèque sur la totalité ou sur partie des terrains et des constructions actuelles ou futures qui y seront élevées. Garanties qui doivent être données à la municipalité.

Les actes d'hypothèques ou les contrats de fidéicommiss, une fois enregistrés, comportent une garantie valable en faveur de la municipalité, nonobstant toute disposition générale à ce contraire. 4 Geo. V, c. 47, s. 8. Enregistrement.

11. Le mode de l'emprunt, la nature du document qui doit le constater, la forme et les termes des actes d'hypothèque ou de fidéicommiss, le mode de remboursement de l'emprunt, le choix du ou des fidéicommissaires, s'il y a lieu, la forme et le mode de la garantie, le temps pour l'émission des obligations et pour leur mise sur le marché, la disposition par la compagnie bénéficiaire des deniers qui en proviendront, les privilèges qui peuvent être accordés aux locataires lors de l'achat des actions de la compagnie, le mode de remboursement de leurs actions s'ils viennent à déménager, et tous autres détails nécessaires à la mise à exécution de la présente loi, sont de la compétence de la municipalité. 4 Geo. V, c. 47, s. 9. Mode de l'emprunt. etc.

12. Si, par suite de la garantie autorisée par la présente loi, une municipalité est tenue de payer quelques sommes de deniers, il lui est loisible de pourvoir à ce paiement à même ses fonds généraux non autrement affectés, ou par une émission spéciale d'obligations payables dans un laps de temps n'excédant pas quarante ans. Emprunt spécial, dans certains cas.

à compter de leur émission. Cet emprunt spécial n'est pas soumis à l'approbation préalable des électeurs municipaux, nonobstant toutes lois générales ou spéciales à ce contraires.

Approbation
par le lieut.-
gouv. en con-
seil.

Tout règlement décrétant ou autorisant un emprunt en vertu du présent article doit être, au préalable, approuvé par le lieutenant-gouverneur en conseil. 4 Geo. V, c. 47, s. 10; 10 Geo. V, c. 71, s. 6.

Limitation
de la garantie.

13. La limite de l'emprunt dont une municipalité peut garantir le paiement, en vertu de la présente loi, ne peut excéder, en totalité, quatre-vingt-cinq pour cent de l'évaluation qui doit être faite, dans l'acte d'hypothèque ou de fidéicommis, des terrains et des maisons et autres améliorations qui y seront construites. 4 Geo. V, c. 47, s. 11.

Ce que peut
contenir
l'acte d'hy-
pothèque, etc.

14. Toutes dispositions jugées convenables par la municipalité et la compagnie bénéficiaire, tant en ce qui concerne le mode d'appliquer les deniers de la compagnie bénéficiaire qu'en ce qui concerne l'achat de terrains additionnels, la construction des maisons et de leurs dépendances, et toutes autres prescriptions dans le sens de l'article 11, jugées utiles pour assurer la mise à exécution convenable de la présente loi, peuvent être insérées dans l'acte d'hypothèque ou de fidéicommis. 4 Geo. V, c. 47, s. 12.

Délégué de la
municipalité
dans le bu-
reau de direc-
tion.

15. Le conseil d'une municipalité qui se prévaut de la présente loi peut nommer, par résolution, une personne pour représenter la municipalité dans le bureau de direction de la compagnie; et le directeur ainsi désigné, tant que sa nomination n'est pas révoquée par le conseil, possède les mêmes pouvoirs qu'un directeur ordinaire.

Qualification
ordinaire non
nécessaire.

Il n'est pas nécessaire que le directeur désigné par la municipalité possède les qualités généralement exigées d'un directeur, et sa nomination par le conseil est valide, quel que soit le nombre des directeurs fixé par la charte ou les règlements de la compagnie bénéficiaire. 4 Geo. V, c. 47, s. 13.

Inspection
des livres.

16. Les livres de la compagnie bénéficiaire sont ouverts, tous les jours pendant les heures ordinaires de bureau, à l'inspection de toute personne nommée par le conseil de la municipalité pour les examiner, afin de constater si les prescriptions de la présente loi sont observées. 4 Geo. V, c. 47, s. 14.

17. Tout paiement de dividende sur le capital-actions de la compagnie bénéficiaire, ou toute distribution de profits quelconque dans une seule et même année, ne peut excéder six pour cent sur les sommes versées. Limitation des dividendes.

Si les dividendes ou les profits payés dans une seule et même année ne s'élèvent pas à six pour cent, il est permis à la compagnie bénéficiaire de parfaire la différence, avec intérêts, dès que les bénéfices nets de la compagnie le permettent, dans le cours de quelqu'une des années qui suivent. 4 Geo. V, c. 47, s. 15. Exception.

18. Les bénéfices nets réalisés par la compagnie bénéficiaire dans le cours d'une même année, déduction faite des sommes qu'elle doit mettre à part pour rencontrer ses dettes et ses obligations, doivent d'abord être employés au paiement des dividendes autorisés par la présente loi, et à la création d'un fonds de réserve d'un montant raisonnable affecté aux dépenses imprévues. Tout solde restant doit être ensuite appliqué, le plus tôt possible, à l'acquisition de nouveaux terrains, à la construction de nouveaux bâtiments et à des améliorations qui ressortent des pouvoirs de la compagnie, ou encore au rachat du capital-actions de la compagnie, tel que ci-dessous prévu. 4 Geo. V, c. 47, s. 16. Emploi des bénéfices nets.

19. Avec l'approbation exprimée par résolution du conseil de la municipalité qui a garanti son emprunt, la compagnie bénéficiaire peut passer un règlement autorisant le rachat total ou partiel des actions en cours de son capital-actions, aux termes et conditions qu'elle juge raisonnables. Rachat des actions, etc.

Pour les fins de ce rachat, la compagnie bénéficiaire peut se servir de tous les deniers disponibles dans sa caisse, y compris même ceux qui représentent le prix versé pour les actions de son capital-actions. Deniers disponibles.

Il est prohibé à toute compagnie bénéficiaire opérant ainsi le rachat des actions en cours de son capital-actions de payer une prime excédant dix pour cent du prix réel versé pour telles actions. 4 Geo. V, c. 47, s. 17. Primes.

20. La compagnie bénéficiaire est tenue de procéder au rachat des actions en cours de son capital-actions de la façon prévue dans l'article 19 quand, après l'expiration des cinq années qui suivent la date à laquelle la première garantie a été donnée, demande expresse, exprimée par résolution, lui en est faite par le conseil de la municipalité qui a garanti son emprunt. Obligation de procéder au rachat des actions, etc.

- Arbitrage.** Toutes difficultés entre la compagnie bénéficiaire et la municipalité, relatives à ce rachat, sont soumises à la décision d'un arbitre unique choisi par les parties.
- Nomination d'arbitres.** Si l'on ne peut s'entendre sur le choix de l'arbitre, chaque partie nomme un arbitre spécial et les deux arbitres ainsi choisis procèdent à choisir un tiers arbitre.
- Nomination du tiers arbitre par la cour.** Si les deux arbitres ne peuvent s'entendre sur le choix du tiers arbitre, ce dernier est nommé, à la diligence des parties, par un juge en chambre de la Cour supérieure ayant juridiction dans le district.
- Décision.** La décision de l'arbitre ou de la majorité des arbitres, selon le cas, est finale.
- Refus de se soumettre à la décision.** Le défaut par la compagnie bénéficiaire de se soumettre à la décision de l'arbitre ou des arbitres, donne ouverture à une demande en dissolution de la compagnie bénéficiaire ou à l'annulation des lettres patentes la constituant en corporation. 4 Geo. V, c. 47, s. 18.
- Demande en dissolution de la compagnie, etc.** **21.** Les procédures en dissolution ou en annulation des lettres patentes sont régies par les articles 978 et suivants ou 1007 et suivants, selon le cas, du Code de procédure civile.
- Curateur.** Le curateur nommé aux biens de la compagnie, suivant les règles ordinaires applicables aux corporations éteintes, paye, à même l'actif, les dettes de la compagnie, pourvoit au rachat des actions, sous la direction du juge, et transporte la balance de l'actif au bureau des fiduciaires ci-dessous établi. 4 Geo. V, c. 47, s. 19.
- Bureau de fiduciaires.** **22.** Avec l'approbation, exprimée par résolution, du conseil de la municipalité qui a garanti l'emprunt, la compagnie bénéficiaire peut établir, par acte notarié portant minute, et dans le but de promouvoir les objets de la présente loi, un bureau de fiduciaires dont les fonctions consistent à détenir, aux termes et conditions indiqués dans l'acte créant la fiducie, les actions rachetées ou données à la compagnie ou au bureau. 4 Geo. V, c. 47, s. 20.
- Pouvoirs des fiduciaires.** **23.** L'acte créant la fiducie doit indiquer les pouvoirs qui sont conférés au bureau des fiduciaires, pourvoir au mode de nomination des successeurs des premiers fiduciaires, et réserver à la compagnie bénéficiaire, avec l'approbation du conseil de la municipalité, le droit de modifier les termes et conditions auxquels le bureau des fiduciaires a été établi.
- Emploi des revenus.** Les revenus provenant des biens détenus en fiducie doivent être employés exclusivement de la façon qui

est mentionnée dans l'acte créant la fiducie. 4 Geo. V, c. 47, s. 21.

24. La compagnie bénéficiaire est tenue de procéder à la nomination du bureau des fiduciaires ci-dessus indiqué, quand, après l'expiration des cinq années qui suivent la date à laquelle la première garantie a été donnée, demande expresse, exprimée par résolution, lui en est faite par le conseil de la municipalité qui a garanti son emprunt.

Obligation de procéder à la nomination du bureau des fiduciaires.

Toutes difficultés qui peuvent se soulever au sujet des termes et conditions qui doivent être mentionnés dans l'acte créant le bureau des fiduciaires sont soumises à la décision d'un arbitre ou d'arbitres, conformément à l'article 20. 4 Geo. V, c. 47, s. 22.

Arbitrage.

25. Le bureau des fiduciaires, quand toutes les actions de la compagnie bénéficiaire lui ont été transportées, forme une corporation avec succession perpétuelle et peut avoir un sceau commun qu'il peut modifier à volonté. Il possède alors, sous le nom qui lui est attribué dans l'acte créant la fiducie et sous les restrictions et conditions y mentionnées, tous les pouvoirs généralement possédés par les corporations en vertu des lois en vigueur, y compris celui d'acquérir par achat ou par donation dans le but de promouvoir les fins pour lesquelles il a été établi.

Bureau des fiduciaires forme une corporation.

Ses pouvoirs.

Toutefois le bureau ne peut aliéner ni hypothéquer les immeubles qu'il détient que s'il y est autorisé par l'acte créant la fiducie. 4 Geo. V, c. 47, s. 23.

Limitations.

26. Le bureau des fiduciaires, quand il forme une corporation, doit soumettre au lieutenant-gouverneur en conseil, lorsqu'il en est requis par le secrétaire de la province, la liste de ses membres, un état détaillé des propriétés immobilières qu'il possède en fidéicommiss et un sommaire complet de ses revenus. 4 Geo. V, c. 47, s. 24.

Liste des membres, etc.

27. Le conseil de la municipalité qui a garanti l'emprunt de la compagnie bénéficiaire a le recours prévu par les articles 992 et suivants du Code de procédure civile pour forcer la compagnie, ses directeurs et officiers, ou le bureau des fiduciaires, quand il forme une corporation, et ses officiers, à mettre à exécution quelque une des dispositions de la présente loi ou quelque une des prescriptions édictées sous son autorité. 4 Geo. V, c. 47, s. 25.

Recours de la municipalité par mandamus.

Nomination
des fiduciaires
au cas de
liquidation.

28. Dans le cas de liquidation de la compagnie bénéficiaire, la municipalité peut nommer le bureau des fiduciaires, mais, pour être valable, cette nomination doit être approuvée par le lieutenant-gouverneur en conseil. 4 Geo. V, c. 47, s. 26.

Deniers né-
cessaires au
rachat des
actions.

29. Le conseil de la municipalité qui a garanti l'emprunt peut, par règlement qu'il n'est pas nécessaire de soumettre à l'approbation des électeurs, mais qui doit être approuvé par le lieutenant-gouverneur en conseil, attribuer, à même les fonds généraux de la municipalité non spécialement affectés à d'autres fins, les deniers qu'il juge nécessaires au rachat des actions de la compagnie bénéficiaire. 4 Geo. V, c. 47, s. 27; 10 Geo. V, c. 71, s. 7.

Actions ra-
chetées.

30. Les actions rachetées par la compagnie bénéficiaire ou qui lui sont données par un actionnaire ne doivent pas être considérées comme annulées. Elles sont possédées par le bureau des fiduciaires pour les fins de l'acte créant la fiducie. 4 Geo. V, c. 47, s. 28.

Paiement
des actions.

31. La compagnie bénéficiaire ne peut se départir des actions de son capital que pour des deniers versés comptant dans sa caisse, et les versements payés par les actionnaires ou provenant de dons ne peuvent être employés que pour des dépenses en harmonie avec le but de la compagnie, tel qu'indiqué dans l'article 3. 4 Geo. V, c. 47, s. 29.
