

DIRECTIVE 4.2 BIENS IMMEUBLES

RÉSUMÉ DES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES

Plusieurs éléments ne font pas partie de l'avoir d'une personne qui demande ou qui bénéficie du soutien du revenu, notamment son intérêt sur une résidence principale ou la partie de son intérêt sur un bien qui comprend sa résidence principale, de même que son intérêt sur un bien autre qu'une résidence principale, si la personne qui occupe le poste de directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH) est convaincue que ce bien est nécessaire à la santé ou au bien-être d'un ou de plusieurs membres du groupe de prestataires.

Tout intérêt d'une personne qui n'est ni un intérêt sur la résidence principale de son groupe de prestataires, ni un intérêt sur un bien autre qu'une résidence principale nécessaire à la santé ou au bien-être de quiconque au sein du groupe, sera considéré un avoir, à moins que la personne en question ne fasse des efforts raisonnables et continus pour tenter de vendre le bien.

AUTORISATION LÉGISLATIVE

[Dispositions 28\(1\)1, 28\(1\)2, 28\(1\)3, 28\(1\)17 et 28\(1\)18 du Règlement pris en application de la Loi de 1997 sur le Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées](#)

RÉSUMÉ DE LA DIRECTIVE

La présente directive décrit les circonstances dans lesquelles un bien constitue ou ne constitue pas un avoir exempté, de même que la marche à suivre en ce qui a trait aux biens qui ne sont pas exclus du calcul de l'avoir.

BUT GÉNÉRAL DE LA DIRECTIVE

Faire en sorte que ne soient pas inclus dans l'avoir d'une personne qui demande ou qui bénéficie du soutien du revenu la résidence principale de son groupe de prestataires ni un autre bien nécessaire, le cas échéant, à la santé ou au bien-être de quiconque au sein du groupe. Accorder par ailleurs à toute personne qui possède un bien ou un intérêt sur un bien non exempté un délai raisonnable pour le vendre.

APPLICATION DE LA DIRECTIVE

Biens exemptés et dispense de l'obligation de vendre certains biens immeubles non exemptés

La résidence principale d'un groupe de prestataires constitue toujours un avoir exempté. Un autre bien appartenant à quelqu'un parmi le groupe de prestataires peut aussi être exempté, s'il est considéré nécessaire à la santé ou au bien-être d'une personne au sein du groupe.

Questions de santé ou de bien-être

Lorsqu'un bien autre qu'une résidence principale est considéré nécessaire à la santé ou au bien-être de qui que ce soit parmi le groupe de prestataires, l'obligation de vendre ce bien ne s'applique pas. Un second bien qui serait un chalet, par exemple, pourrait être considéré nécessaire à la santé ou au bien-être de quelqu'un. Deux facteurs à prendre en considération au moment de décider si un second bien est nécessaire à la santé ou au bien-être d'une personne sont le nombre de fois par année que la personne y séjourne et la durée de ses séjours.

Un second bien productif de revenus ne peut en principe pas donner droit à l'exemption pour cause de nécessité à la santé ou au bien-être d'une personne et doit donc être vendu.

Biens situés dans un pays étranger soumis à des restrictions monétaires

Lorsqu'une personne parmi un groupe de prestataires a un intérêt sur un bien non exempté qui est situé dans un pays soumis à des restrictions monétaires et qu'elle se trouve, du fait de ces restrictions, incapable soit de réaliser ce bien, autrement dit de le transformer en argent ou autres liquidités, soit de sortir cet argent du pays étranger, il s'agit dans la mesure du possible d'obtenir une lettre de l'ambassade ou du consulat du pays en question confirmant la situation qui y règne. La chose à faire en pareilles circonstances est de dispenser la personne qui a un intérêt sur ce bien de l'obligation de le vendre, jusqu'à ce que la situation se normalise dans le pays où le bien se trouve.

Personnes dont la valeur de l'avoir n'atteint pas le plafond prescrit

L'obligation de vendre un intérêt sur un bien non exempté ne s'applique pas si la valeur de cet intérêt, ajoutée à celle du reste de l'avoir de tous les membres du groupe de prestataires, n'atteint pas le plafond prescrit de l'avoir de ce dernier.

Obligation de vendre des biens immeubles non exemptés

Lorsqu'une personne parmi un groupe de prestataires détient un intérêt sur un bien non exempté, il s'agit de vérifier les actes d'enregistrement immobilier, les actes hypothécaires et autres s'y rapportant, y compris des rapports d'évaluation par des agents d'immeubles, pour déterminer que la personne membre du groupe de prestataire détient effectivement un intérêt sur le bien, la valeur de son intérêt et la valeur du bien sur le marché en fonction de la conjoncture locale, de même que pour établir si le bien est vendable.

La personne parmi un groupe de prestataires qui détient un intérêt sur un bien non exempté ne doit épargner aucun effort raisonnable pour vendre son intérêt en l'espace de six mois. De plus :

- elle doit tenter de louer le bien en attendant qu'il soit vendu;
- si le bien est loué à bail ou autrement, il s'agit d'en examiner le loyer et de déterminer s'il est fixé à un niveau raisonnable eu égard aux loyers qui se pratiquent sur le marché. S'il est raisonnable, 40 pour 100 de ce revenu locatif sera considéré un revenu exempté;
- si le revenu locatif tiré du bien est trop bas par rapport aux loyers du marché et à d'autres facteurs pertinents, y compris d'éventuels services fournis par les locataires en échange de l'occupation du bien, le montant ajouté à son revenu pour calculer le soutien du revenu auquel elle a droit sera basé sur une estimation de ce qui constituerait un revenu locatif raisonnable pour le bien en question.

Marche à suivre au bout de six mois

- Si la personne qui a un intérêt sur un bien fait des efforts raisonnables pour vendre son intérêt, mais que le bien reste néanmoins invendu et inoccupé au bout de six mois, le montant du soutien du revenu versé à son groupe de prestataires ne sera pas réduit.
- Lorsqu'un bien reste invendu et inoccupé au bout de six mois, il s'agit de passer la situation en revue au moins une fois par année avec la personne bénéficiaire du soutien du revenu, afin de s'assurer de la poursuite des efforts raisonnables pour tenter de louer et de vendre le bien. Les efforts doivent se poursuivre tant en ce qui concerne un bien productif de revenus qu'un bien inoccupé.

Pour surveiller si une personne fait des efforts raisonnables en vue de vendre son intérêt dans un bien non exempté, il s'agit de noter la description du bien (résidentiel ou non résidentiel), son emplacement et son évaluation, son utilisation actuelle, les mesures et démarches tentées pour le louer et le vendre, sa valeur marchande estimative, sa valeur nette réelle (valeur marchande moins charges), ainsi que le nom

de la personne ou des personnes qui en sont propriétaires et la valeur de l'intérêt sur le bien de la personne membre du groupe de prestataires, si la propriété du bien est partagée.

Directives connexes

[4.1 Définition et traitement de l'avoir](#)

[4.4 Transfert d'un avoir pour contrepartie insuffisante](#)