

Rule # 08-2015	Divestment of Property	Page 1 of 5
Originally Approved: December 2015		Revision Date: April 9, 2025

Authority Under the authority of the *Housing Services Act, 2011 (HSA)* and its Regulations, each Service Manager is required to develop Local Rules. The Service Manager procedures and requirements in the Local Rule are to be implemented by all Housing Providers in Cornwall and Stormont, Dundas and Glengarry (SDG) operating under the *Housing Services Act, 2011*.

Intent The intent of this Local Rule is to identify the process of determining eligibility for household's who own property and wish to receive RGI assistance.

Eligibility Criteria:

1) Registry / Waitlist

New Applicants – in order to determine if an applicant is eligible to be placed on the social housing waitlist, their potential equity in **all** properties must first be assessed to determine if they are below the asset limits.

If the potential equity is lower than the asset limit in combination with all other assets for that household then the applicant can be added to the waitlist.

Local Rule

If the potential equity is greater than the asset limit, for that household, then the applicant will be deemed ineligible and will not be placed on the waitlist.

To determine potential equity, the following calculation will be applied:

	Current MPAC assessment (verified by MPAC)
<i>minus</i>	<u>Mortgage Balance (verified by bank)</u>
<i>equals</i>	Potential equity before buffer
<i>minus</i>	Buffer - <u>10% reduction of the Potential equity</u>
<i>equals</i>	<i>Potential Equity</i>

Rule # 08-2015	Divestment of Property	Page 2 of 5
Originally Approved: December 2015		Revision Date: April 9, 2025

Note: buffer is an amount consider for expenses that will be incurred in the future, if the property is sold.

Example (single applicant)

\$125,000 - Current MPAC assessment (verified by MPAC)
 - \$ 70,000 - Mortgage Balance (verified by bank)
 = \$ 55,000 - Potential equity before buffer
 - \$ 5,500 - Buffer - 10% reduction of the potential equity
 = \$ 49,500 - **Potential equity** (client is below \$50,000 asset limit)

2) Annual Update - Service Manager (Registry)

At annual update, the calculation should be completed again to ensure the applicant's potential equity remains below the asset limit and they are eligible to remain on the waitlist.

If the potential equity is greater than the asset limit, for that household, at the time of annual update, then the applicant will be deemed ineligible and a Notice of Decision Letter will be sent to the applicant advising that they are being removed from the waitlist.

3) On Offer – Housing Provider

At time of offer by the Housing Provider, the calculation for potential equity should be completed again to ensure the applicant remains below the asset limit and the Housing Provider can proceed with an offer.

If the potential equity is greater than the asset limit, for that household, at the time of offer, then the Housing Provider will notify the Service Manager. The Service Manager will deem the applicant ineligible and the Notice of Decision letter will be sent to the applicant that they are being removed from the waitlist.

Rule # 08-2015	Divestment of Property	Page 3 of 5
Originally Approved: December 2015		Revision Date: April 9, 2025

If the applicant is eligible then, within thirty (30) calendar days after the first day of the month for which the household begins to receive rent-geared-to-income assistance, the tenant must show reasonable efforts to dispose of the asset and provide proof of same to the Housing Provider. Within one hundred and eighty (180) calendar days, after the first day of the month for which the household begins to receive rent-geared-to-income assistance, if:

- a) - the household still has the interest in the property they will be deemed ineligible for RGI assistance; or
- b) - they have disposed of the asset the actual realized equity must be reviewed to determine ongoing eligibility.

Where a household is receiving RGI assistance and is not able to meet the requirement to sell residential property, they may qualify for an extension of this requirement. ***For example, the property is currently part of a legal action (verification must be provided).*** The tenant must request an extension in writing to the Housing Provider ten (10) calendar days prior to the dates listed above. This request will be reviewed between the Housing Provider and the Service Manager.

4) Acquisition of Property (eg. inheritance)

Waitlist - Registry

Within thirty (30) calendar days, the applicant should advise the Service Manager of the acquisition of any real property. Once notified, the Service Manager will need to complete the calculation for potential equity to determine if the applicant remains eligible under the asset rule or if they should be removed from the waitlist.

In-Situ

After February 1st, 2018, In-Situ tenants must, within thirty (30) calendar days, advise the Housing Provider of the acquisition of real property. Within an additional thirty (30) calendar days, the tenant must show reasonable efforts to dispose of the asset and provide proof of same to

Rule # 08-2015

Divestment of Property

Page 4 of 5

Originally Approved: December 2015

Revision Date: April 9, 2025

the Housing Provider. Once notified, the Housing Provider will need to complete the calculation to determine if the tenant remains eligible under the asset rule and/or if the one-hundred and eighty (180) calendar day disposition rule should take effect.

Joint Ownership – if the aforementioned acquisition is jointly owned **(verification must be provided, including what percentage of property is owned by the tenant)**, the Housing Provider or Service Manager will need to complete the calculation to determine the applicant/tenant's share of potential equity to determine if the tenant remains eligible under the asset rule and/or if the one-hundred and eighty (180) calendar days disposition rule should take effect.

In either case above, if the tenant remains eligible for RGI assistance and is realizing monthly income from that property (ie rental income), then that income will be considered for the purposes of calculating RGI.

Disposition Rule

Within one hundred and eighty (180) calendar days, of being housed or acquiring real property, the household must make efforts to dispose of the property. If the household still has the interest in the property they will be deemed ineligible for RGI assistance unless they qualify for an extension or qualify under joint ownership component.

After disposition, the tenant must provide documentation, to the Housing Provider, to verify the actual realized equity. The Housing Provider must review the equity to determine if the actual realized equity falls below the asset limit for that household.

For the purposes of determining actual realized equity, the following expenses will be allowed as deductions from the equity:

- Real estate fees, lawyer's fees, outstanding liens, tax arrears and/or extraordinary expenses

Rule # 08-2015	Divestment of Property	Page 5 of 5
Originally Approved: December 2015		Revision Date: April 9, 2025

If the actual realized equity is greater than the asset limit, for that household, then the applicant will be deemed ineligible for RGI assistance (they may still be eligible for maximum/market rent) and a Notice of Decision should be sent.

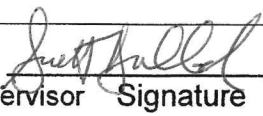
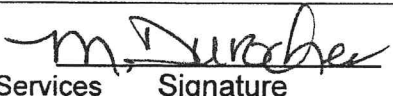
NOTE: the household should also be made aware of the asset rule, especially as it relates to the inadequate disposal of an asset.

Refusal

In situations 3 & 4, if an In-Situ household refuses to sell residential property within the required time and does not qualify for an extension or does not qualify under joint ownership consideration, the household should be given ninety (90) calendar days notice that the household ceases to be eligible to continue receiving RGI assistance and should be at maximum/market rent.

References

Housing Services Act, 2011, section 52
O. Reg. 367/11, section 32

Local Audit Requirements	Adherence to this policy will be monitored during an Operational Review or at another other time as deemed necessary by the Service Manager.	
Completed by:	Scott Bulloch Interim Housing Programs Supervisor  Signature	Date: May 30, 2025
Approved by:	Margaret Durocher Interim Manager, Housing Services  Signature	Date: May 30, 2025

Règles locales

Règle numéro 08-2015	Dessaisissement d'un bien	Page 1 de 6
Approbation initiale : Décembre 2015		Date de révision: 9 avril 2025

Autorité

Aux termes de la *Loi de 2011 sur les services de logements* et de ses règlements, chaque gestionnaire de services doit élaborer des règles locales. Les procédures et les exigences reprises dans la règle locale et établies par les gestionnaires de services doivent être mises en œuvre par tous les fournisseurs de logements à Cornwall et dans les comtés de Stormont, Dundas et Glengarry régis par la *Loi de 2011 sur les services de logements*.

Objet

Cette règle locale vise à définir le processus à suivre pour déterminer l'admissibilité d'un ménage qui détient un bien à recevoir une aide sous forme de loyer indexé sur le revenu.

Critères d'admissibilité

1) Centre d'enregistrement/liste d'attente

Nouveaux demandeurs – afin de déterminer si un demandeur est admissible à être inscrit sur la liste d'attente pour l'obtention d'un logement social, son avoir potentiel pour **tous** ses biens immobiliers doit au préalable être évalué afin de déterminer si la personne ne dépasse pas le plafonnement des actifs.

Règle locale

Si la valeur de l'avoir potentiel est inférieure au plafonnement des actifs, en combinaison avec la valeur de tous autres actifs pour le ménage en question, le demandeur pourra alors être ajouté à la liste d'attente.

Si la valeur de l'avoir potentiel est supérieure au plafonnement des actifs pour le ménage en question, le demandeur sera jugé inadmissible et ne pourra pas être inscrit sur la liste d'attente.

Le calcul suivant est effectué pour déterminer l'avoir potentiel.

Règles locales

Règle numéro 08-2015	Dessaisissement d'un bien	Page 2 de 6
Approbation initiale : Décembre 2015	Date de révision: 9 avril 2025	

Évaluation actuelle de la SEFM (vérifiée par la SEFM)
moins solde de l'hypothèque (vérifié par la banque)
égale avoir potentiel avant la déduction de réserve
moins réserve – 10 % de réduction sur l'avoir potentiel
égale ***avoir potentiel***

Remarque : la réserve est un montant prévu pour couvrir les dépenses qui seront engagées à l'avenir, si le bien est vendu.

Exemple (demandeur célibataire)

125 000 \$ - évaluation actuelle de la SEFM (vérifiée par la SEFM)
 - 70 000 \$ - solde de l'hypothèque (vérifié par la banque)
 = 55 000 \$ - avoir potentiel avant la déduction de réserve
 - 5 500 \$ - réserve – 10 % de réduction sur l'avoir potentiel
 = **49 500 \$ - *avoir potentiel*** (le client n'excède pas le plafonnement des actifs fixé à 50 000 \$)

2) Mise à jour annuelle – gestionnaire de services (centre d'enregistrement)

Le calcul doit être refait lors de la mise à jour annuelle afin de vérifier que l'avoir potentiel du demandeur demeure en deçà du plafonnement des actifs et que le demandeur peut conserver sa place sur la liste d'attente.

Si, au moment de la mise à jour annuelle, la valeur de l'avoir potentiel est supérieure au plafonnement des actifs pour le ménage en question, le demandeur sera jugé inadmissible et une lettre d'avis de décision lui sera envoyée pour l'informer que le ménage sera retiré de la liste d'attente.

3) Offre – fournisseur de logements

Au moment où le fournisseur de logements fait une offre, le calcul de l'avoir potentiel doit être refait afin de vérifier que l'avoir potentiel du demandeur demeure en deçà du plafonnement des actifs et de permettre au fournisseur de logements de présenter l'offre.

Règles locales

Règle numéro 08-2015	Dessaissement d'un bien	Page 3 de 6
Approbation initiale : Décembre 2015	Date de révision: 9 avril 2025	

Si, au moment de l'offre, la valeur de l'avoir potentiel est supérieure au plafonnement des actifs pour le ménage en question, le gestionnaire de logements devra en informer le gestionnaire de services. Celui-ci jugera que le demandeur est inadmissible et la lettre d'avis de décision lui sera envoyée pour l'informer que le ménage sera retiré de la liste d'attente.

Si le locataire est admissible, il doit, dans les trente (30) jours civils qui suivent le premier jour du mois à l'égard duquel le ménage commence à recevoir l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu, faire les efforts raisonnables requis pour se départir de l'actif et en fournir la preuve au fournisseur de logements. Dans les cent quatre-vingts (180) jours civils qui suivent le premier jour du mois à l'égard duquel le ménage commence à recevoir une aide sous forme de loyer indexé sur le revenu, si : a) le ménage a toujours de l'intérêt sur le bien, il sera jugé inadmissible à l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu ou : b) – il s'est dessaisi de l'actif. L'avoir réel réalisé doit être réexaminé afin de déterminer si le ménage est toujours admissible.

Lorsqu'un ménage reçoit une aide sous forme de loyer indexé sur le revenu et qu'il est incapable de satisfaire à l'exigence relative à la vente du bien résidentiel, il peut obtenir une prolongation pour satisfaire à l'exigence. ***Par exemple, si le bien fait actuellement l'objet de poursuites judiciaires (une vérification doit être fournie).*** Le locataire doit adresser au fournisseur de logements la demande de prolongation par écrit dix (10) jours civils avant les dates susmentionnées. La demande sera examinée par le fournisseur de logements et par le gestionnaire de services.

4) Acquisition d'un bien (p. ex. héritage)

Liste d'attente- centre d'enregistrement

Le demandeur doit informer le gestionnaire de services, dans les trente (30) jours suivant l'acquisition de tout bien immobilier. Une fois informé, le gestionnaire de services devra calculer la valeur de l'avoir potentiel afin

Règles locales

Règle numéro 08-2015	Dessaisissement d'un bien	Page 4 de 6
Approbation initiale : Décembre 2015	Date de révision: 9 avril 2025	

de déterminer si le demandeur demeure admissible en vertu de la règle de l'actif ou s'il doit être retiré de la liste d'attente.

Locataires sur place

Depuis le 1^{er} février 2018, les locataires sur place doivent informer le fournisseur de logements, dans les trente (30) jours civils suivant l'acquisition de tout bien immobilier. Dans les trente (30) jours civils suivant la première période de trente jours, le locataire doit faire les efforts raisonnables requis pour se départir de l'actif et en fournir la preuve au fournisseur de logements. Une fois informé, le fournisseur de logements devra effectuer le calcul afin de déterminer si le locataire demeure admissible en vertu de la règle de l'actif ou si la règle de cession de cent quatre-vingts (180) jours civils doit s'appliquer.

Propriété conjointe – si l'acquisition susmentionnée est détenue conjointement (**une vérification doit être fournie, notamment en ce qui concerne le pourcentage du bien que le locataire détient**), le fournisseur de logements ou le gestionnaire de services devra effectuer le calcul afin de déterminer la part de l'avoir potentiel du demandeur/du locataire et de définir si le locataire demeure admissible en vertu de la règle de l'actif ou si la règle de cession de cent quatre-vingts (180) jours civils doit s'appliquer.

Dans les deux cas susmentionnés, si le locataire demeure admissible à recevoir une aide sous forme de loyer indexé sur le revenu et s'il tire des revenus mensuels de ce bien (p. ex. revenu de location), ces revenus seront alors pris en compte aux fins du calcul du loyer indexé sur le revenu.

Règle de cession

Dans les cent quatre-vingts (180) jours civils suivant l'acquisition du bien immobilier ou l'installation dans celui-ci, le ménage doit faire son possible pour se départir du bien. Si le ménage a toujours de l'intérêt sur le bien, il

Règles locales

Règle numéro 08-2015	Dessaissement d'un bien	Page 5 de 6
Approbation initiale : Décembre 2015	Date de révision: 9 avril 2025	

sera jugé inadmissible à l'aide sous forme de loyer indexé sur le revenu à moins qu'il n'ait droit à une prolongation ou qu'il soit jugé admissible au titre de la Propriété conjointe.

Après la cession, le locataire doit fournir des documents au fournisseur de logements visant à vérifier l'avoir réel réalisé. Le fournisseur de logements doit faire l'examen de l'avoir afin de déterminer si l'avoir réel réalisé ne dépasse pas le plafonnement des actifs pour le ménage en question.

Aux fins du calcul de l'avoir réel réalisé, les dépenses suivantes pourront être déduites de l'avoir:

- Honoraires immobiliers, frais d'avocats, privilèges en suspens, arriérés d'impôt et /ou dépenses extraordinaires

Si l'avoir réel réalisé est supérieur au plafonnement des actifs, pour le ménage visé, le demandeur sera alors jugé inadmissible à recevoir une aide sous forme de loyer indexé sur le revenu (il peut être toutefois admissible au loyer maximum/loyer du marché) et un avis de décision devrait lui être envoyé.

REMARQUE : le ménage devrait également être informé de la règle de l'actif notamment en ce qui concerne la cession inadéquate d'un actif.

Refus

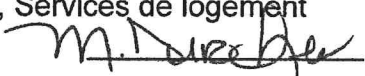
Dans les cas 3 et 4, si un ménage qui réside sur place refuse de vendre son bien résidentiel dans les délais requis et qu'il n'est pas admissible à une prolongation ou qu'il n'est pas admissible au titre de la propriété conjointe, il faudra lui donner un préavis de quatre-vingt-dix (90) jours civils l'informant qu'il n'est plus admissible à continuer à recevoir une aide sous forme de loyer indexé sur le revenu et qu'il devrait payer le loyer maximum/loyer du marché.

Règles locales

Règle numéro 08-2015	Dessaisissement d'un bien	Page 6 de 6
Approbation initiale : Décembre 2015		Date de révision: 9 avril 2025

Références

Loi de 2011 sur les services de logement, article 52
Règl. de l'Ont. 367/11, article 32

Exigences de vérification locales	Le respect de cette politique fera l'objet d'un contrôle effectué lors d'un examen opérationnel ou à un autre moment jugé nécessaire par le gestionnaire de services.	
Rempli par	Scott Bulloch Superviseur de programme de logement-par interim Signature 	Date : 30 mai 2025
Approuvé par	Margaret Durocher Gestionnaire par interim, Services de logement Signature 	Date : 30 mai 2025