

## **RÈGLEMENT VGR-736**

### **PROGRAMME DE CRÉDIT DE TAXES VISANT À FAVORISER LA CONSTRUCTION, LA RÉNOVATION ET LA LOCATION ANNUELLE DE LOGEMENTS LOCATIFS SERVANT À DES FINS RÉSIDENTIELLES**

#### *Codification administrative*

---

Cette codification administrative n'a pas été adoptée officiellement par la Ville de Grande-Rivière. Seul le règlement original et les règlements modificateurs ont force de loi. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude ou à la fiabilité du texte. Certaines erreurs typographiques ont été volontairement corrigées pour la commodité du lecteur tandis que d'autres demeurent présentes afin de préserver le sens du texte tel qu'adopté.

---

**Date de la dernière mise à jour : 1<sup>er</sup> janvier 2025**

---

Ce document est une codification administrative du règlement décrétant un programme de crédit de taxes visant à favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs servant à des fins résidentielles VGR-736, adopté le 10 juin 2024.

2024-06-10

RÈGLEMENT VGR-736

PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE GRANDE-RIVIÈRE

---

RÈGLEMENT VGR-736

---

PROGRAMME DE CRÉDIT DE TAXES VISANT À FAVORISER  
LA CONSTRUCTION, LA RÉNOVATION ET LA LOCATION  
ANNUELLE DE LOGEMENTS LOCATIFS SERVANT À DES  
FINS RÉSIDENTIELLES

---

**ATTENDU** que la Ville de Grande-Rivière a adopté le Règlement VGR-720 le 14 novembre 2022 décrétant un programme d'aide pour la construction ou la rénovation de logements locatifs;

**ATTENDU** que la MRC du Rocher-Percé a fait produire à l'hiver 2024 par la firme Raymond Chabot Grant Thornton une étude de marché sur les besoins immobiliers du territoire (Annexe A) afin de bien se positionner sur les besoins réels exprimés par les résidents et futurs résidents du territoire;

**ATTENDU** que le programme d'aide financière à la construction de logements a été utilisé en grande partie et se doit d'être renfloué;

**ATTENDU** que des promoteurs ont manifesté leur intention d'entreprendre la construction de nouveaux logements sur le territoire;

**ATTENDU** que la pénurie de logement demeure un défi important en région;

**ATTENDU** que cette pénurie est un réel frein au développement économique et ne fait qu'accentuer la pénurie de main-d'œuvre;

**ATTENDU** les coûts de construction est actuellement très élevés compte tenu du marché ainsi que notre situation régionale;

**ATTENDU** qu'en vertu de 84.4 de la Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives;

**ATTENDU** que ces mesures d'aide financière entraîneront à terme des revenus additionnels et, de façon générale, stimuleront l'économie et le développement de la Ville;

**ATTENDU** que l'avenir de notre Ville passe nécessairement par une augmentation de nos revenus et par une stimulation, par la Ville, de l'activité économique;

**ATTENDU** qu'un avis de motion a régulièrement été donné à la séance du Conseil tenue le 13 mai 2024 et qu'un projet dudit règlement y a été déposé séance tenante;

#### **POUR CES RAISONS,**

Il est dûment proposé par : Denis Beaudin  
et résolu à l'UNANIMITÉ des membres présents

Que : Le règlement VGR-736 décrétant un programme de crédit de taxes visant à favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs servant à des fins résidentielles, qui se lit comme suit soit adopté avec modification.

#### **ARTICLE 1**

Le présent règlement instaure un programme de crédit de taxes visant à favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs servant à des fins résidentielles (ci-après désigné le « Programme ») et en détermine les modalités d'application.

#### **ARTICLE 2**

Le Programme permet à la Ville de Grande-Rivière (ci-après désignée la « Ville ») d'accorder un crédit de taxes pour chaque projet admissible sur son territoire.

#### **ARTICLE 3**

Le présent règlement s'applique aux immeubles situés dans l'ensemble du territoire de la Ville. Malgré ce qui précède, le règlement ne s'applique pas aux immeubles :

1. Utilisés comme un établissement appartenant à un « établissement public » ou à un « établissement privé conventionné » au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q., chapitre S-4.2), ni à une résidence privée d'hébergement (RPA) ou une

ressource intermédiaire (RI) ou toute autre maison de retraite réglementée par le gouvernement et qui offre un milieu de vie encadré;

2. Où sont offerts les services d'une ressource intermédiaire ou d'une ressource de type familial au sens de Loi sur les services de santé et les services sociaux;
3. Appartenant à une commission scolaire ou à un centre de services scolaires, à un collège d'enseignement général et professionnel, à un établissement universitaire au sens de la Loi sur les investissements universitaires (L.R.Q., chapitre 1-17);
4. Appartenant à une personne morale à but non lucratif titulaire d'un permis, permettant de tenir un établissement d'enseignement privé délivré en vertu de la Loi sur l'enseignement privé (L.R.Q., chapitre E-9.1) et qui est mis à la disposition de cet établissement;
5. Servant de résidence pour étudiants, financés en tout ou en partie par le réseau de l'Éducation, notamment un ministère, une université ou un collège;
6. Appartenant à la Ville, ses mandataires ou agents, à une corporation municipale, ses mandataires ou agents, aux gouvernements provincial et fédéral, leurs mandataires ou agents, ainsi qu'à toute corporation publique ou parapublique dont la majorité des membres est nommée par un gouvernement ou dont la majorité des fonds provient d'une source gouvernementale;
7. Utilisés à titre de maison de chambres;
8. Utilisés à titre de presbytère, un collège, un couvent ou tout autre bâtiment à caractère institutionnel;
9. Dont la propriété est détenue en tout ou en partie par les gouvernements provincial et fédéral ou à l'un de leurs ministères ou organismes, ou à une municipalité régionale de comté;
10. Composés d'unités d'habitations en copropriété divise;
11. Faisant l'objet de procédures judiciaires relatives au titre de propriété, telles qu'une demande en passation de titre.

#### ARTICLE 4

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par les mots et expressions suivants :

1. « Immeuble » : un lot ou groupe de lots, possédé ou occupé dans la ville par une ou plusieurs personnes conjointement, comprenant les bâtiments et les améliorations qui s'y trouvent et qui constitue une seule unité d'évaluation au sens de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., chapitre F-2.1);
2. « Logement » : une pièce ou suite de pièces aménagées dans un bâtiment principal ou une partie de bâtiment principal, pourvue d'équipements de cuisine, d'une salle de bain (toilette, lavabo et bain ou douche) et des commodités de chauffage et destinée à servir de domicile à une ou plusieurs personnes. Au sens de la présente définition, on entend par « bâtiment principal » un bâtiment occupé par un ou, lorsqu'autorisés, par plusieurs usages principaux. Il peut aussi être occupé par un ou plusieurs usages complémentaires;
3. « Résidence principale » la résidence d'une personne où elle demeure plus de 50 % du temps lors d'une année tel que désigné à sa déclaration fiscale fédérale ou provinciale pour l'année précédente;

4. « Rénovation » : tout changement, modification, réfection, consolidation d'un bâtiment ou d'une construction n'ayant pas pour effet d'accroître la superficie au sol ou la superficie de plancher de ce bâtiment ou de cette construction et excluant la réfection ou la reconstruction complète d'un mur extérieur d'un bâtiment principal.

**SECTION II****MODALITÉS D'ADMISSIBILITÉS ET D'APPLICATION DU PROGRAMME****ARTICLE 5**

La période d'admissibilité au Programme est en vigueur jusqu'au 1<sup>ER</sup> juin 2028.

**ARTICLE 6**

Est admissibles au Programme :

1. Le propriétaire d'un immeuble;
2. L'emphytéote qui détient un droit d'utiliser pleinement un immeuble, pour une durée minimale de 50 ans.

Ces personnes sont ci-après désignées collectivement « propriétaires » et individuellement « propriétaire ».

**ARTICLE 7**

Pour être admissible au Programme, un projet doit faire l'objet d'un permis de construction de la Ville et remplir l'une ou l'autre des conditions suivantes :

1. Prévoir la construction :
  - a) D'une nouvelle partie de bâtiment, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments en vue d'y aménager au moins 1 logement admissible sur le même immeuble; ou
  - b) D'un logement admissible jouxtant une résidence principale;
2. Prévoir la rénovation :
  - a) D'une partie de bâtiment, d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments existants en vue d'y aménager au moins 1 logement admissible sur le même immeuble; ou
  - b) D'une résidence principale existante afin d'y aménager un logement admissible jouxtant celle-ci.

**ARTICLE 8**

Au sens du présent règlement, on entend par « logement admissible » un logement dont le loyer est égal ou inférieur aux valeurs suivantes :

| LOYER MAXIMAL D'UN LOGEMENT ADMISSIBLE |               |
|----------------------------------------|---------------|
| Nombre de chambres                     | Loyer maximal |
| 1 chambre                              | 600\$         |
| 2 chambres                             | 1500\$        |
| 3 chambres                             | 1750\$        |
| 4 chambres                             | 2000\$        |
| 5 chambres                             | 2250\$        |
| 6 chambres                             | 2500\$        |
| 7 chambres et plus                     | 2750\$        |

Le montant des loyers prévu au présent article est indexé au 1er février de chaque année selon la variation en pourcentage, par rapport à l'année précédente, de l'Indice des prix à la consommation (IPC) pour le Québec (Produits et groupes de produits : Logement locatif) publié par l'Institut de la statistique du Québec. À cette fin, l'Indice des prix à la consommation pour une année est la moyenne annuelle calculée à partir des indices mensuels pour les 12 mois se terminant le 31 décembre de l'année qui précède l'indexation. Le résultat de l'indexation est arrondi à l'unité.

ARTICLE 9

Nonobstant les dispositions de la présente section, n'est pas admissible au Programme, un projet au bénéfice de logements loués en tout ou en partie à des fins touristiques.

Est notamment considéré comme un étant « à des fins touristiques » un établissement, autre qu'un établissement de résidence principale, où est offert de l'hébergement en auto-cuisine, tels un appartement, une maison ou un chalet meublé.

Au sens du présent article, on entend par « établissement de résidence principale » un établissement où est offert, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de l'exploitant à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place.

SECTION III

PROCÉDURE, CONTENU ET CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

ARTICLE 10

Toute demande d'aide financière doit être adressée au comité responsable de la Ville à l'aide du formulaire prévu à cet effet, lequel doit être dûment rempli et signé.

ARTICLE 11

La demande doit comprendre les renseignements et documents suivants :

1. Un plan détaillé de la nature des travaux de construction ou de rénovation visés, lequel comprend la description de l'immeuble incluant les servitudes existantes, produit par un professionnel habilité;
2. Le ou les usages actuels exercés dans l'immeuble, le cas échéant;
3. Une estimation détaillée du coût des travaux de construction ou de rénovation;
4. La date prévue de début et de fin des travaux projetés;
5. Une copie du permis de construction délivré par l'officier municipal en bâtiment et en environnement;

6. Lorsque le demandeur n'est pas le propriétaire de l'immeuble visé par la demande, une procuration, une résolution d'un conseil d'administration ou une copie d'un règlement habilitant ce dernier à présenter la demande;
7. Lorsque le demandeur est copropriétaire de l'immeuble visé par la demande, une procuration ou une résolution d'un conseil d'administration habilitant ce dernier à présenter la demande, laquelle doit provenir de la majorité des copropriétaires.

Les documents déposés lors d'une demande d'un permis de construction sont réputés accompagner une demande d'aide financière déposée en vertu du présent règlement.

## ARTICLE 12

À la suite du dépôt d'une demande complète, soit une demande qui contient l'ensemble des renseignements et documents prévus à la section III, le Comité responsable statue sur la conformité du projet au présent règlement.

Le comité responsable informe le demandeur de l'admissibilité du projet au crédit de taxes et/ou une subvention et, en cas de refus, des motifs le justifiant, au plus tard 60 jours ouvrables après la date du dépôt d'une demande complète.

## SECTION IV

### CALCUL ET MODALITÉS D'APPLICATION DU CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES

## ARTICLE 13

Le crédit de taxes foncières est d'une durée de 5 ans.

## ARTICLE 14

Pour tout projet admissible concernant la construction de 4 logements ou plus, le crédit de taxes foncières générales et spéciales correspond à la différence entre le montant de la taxe foncière générale qui serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée et le montant de la taxe foncière générale qui est effectivement dû.

Ce crédit est égal à 75% du crédit mentionné au premier alinéa et est applicable pour cinq exercices financiers de la Ville, à compter de l'année au cours de laquelle les travaux ont été réalisés.

Le crédit maximal annuel accordé par logement est de 1 500 \$. De plus, le crédit maximal annuel accordé à un propriétaire pour un regroupement de projets autorisés est de 50 000\$.

## ARTICLE 15

Pour tout projet admissible concernant 1 logement ou plus, le crédit de taxes foncières correspond à la différence entre le montant de la taxe foncière générale qui serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée et le montant de la taxe foncière générale qui est effectivement dû.

Ce crédit est égal à 75% du crédit mentionné au premier alinéa et est applicable pour cinq exercices financiers de la Ville, à compter de l'année au cours de laquelle les travaux ont été réalisés.

Le crédit maximal annuel accordé par logement est de 1 500 \$.

## ARTICLE 16

Pour tout projet admissible concernant un logement jouxtant une résidence principale, le crédit de taxes foncières correspond à la différence entre le montant de la taxe foncière générale qui

serait dû si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée et le montant de la taxe foncière générale qui est effectivement dû.

Ce crédit est égal à 75% du crédit mentionné au premier alinéa et est applicable pour cinq exercices financiers de la Ville, à compter de l'année au cours de laquelle les travaux ont été réalisés.

Le crédit maximal annuel accordé par logement est de 1 500 \$.

#### ARTICLE 17

Avant d'octroyer le crédit de taxes foncières pour la première année, une copie du bail ou des baux concernant l'immeuble visé par le crédit de taxes doit être remise au responsable à la taxation. Pour les années subséquentes, une copie de l'avis d'augmentation de loyer ou d'une modification d'une condition du bail ou des baux doit être remise.

Au besoin, le responsable à la taxation peut demander toutes pièces justificatives additionnelles, à cet effet.

#### ARTICLE 18

En cas de cession d'un immeuble visé par le crédit de taxes, le crédit demeure applicable dans la mesure où les conditions prévues à la section VI du présent règlement sont respectées.

### SECTION V

#### OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE D'UN CRÉDIT DE TAXES

#### ARTICLE 19

Le propriétaire d'un immeuble ayant fait l'objet d'un crédit de taxes en vertu du présent règlement (ci-après désigné le « bénéficiaire ») doit respecter les obligations prévues à la présente section.

#### ARTICLE 20

Le bénéficiaire ne peut pas :

1. Convertir le mode de propriété d'un logement admissible en copropriété divise;
2. Démolir un logement admissible, modifier sa typologie ou lui enlever sa vocation résidentielle;
3. Occuper lui-même ou par un membre de sa famille un logement admissible. Au sens du présent article, on entend par un « membre de sa famille » un parent du propriétaire ou du conjoint du propriétaire en ligne directe ainsi qu'en ligne collatérale au 2e degré.

#### ARTICLE 21

Le bénéficiaire doit :

1. Maintenir le prix des loyers des logements admissibles, afin qu'il soit égal ou inférieur au loyer maximal applicable, lequel est prescrit à l'article 8 du présent règlement, et ce, pour une durée minimale de 5 ans;
2. En cas de hausses du prix des loyers des logements admissibles, s'assurer qu'elles soient égales ou inférieures à la somme obtenue selon la formule suivante, et ce, pour une durée minimale de 5 ans :

$$A + 5 \% = B$$

Dans la formule prévue au paragraphe 2° :



- a) La lettre « A » représente l'Indice des prix à la consommation (IPC) pour le Québec (Produits et groupes de produits : Logement locatif) publié par l'Institut de la statistique du Québec. À cette fin, l'Indice des prix à la consommation pour une année est la moyenne annuelle calculée à partir des indices mensuels pour les 12 mois se terminant le 31 décembre de l'année qui précède l'indexation. Le résultat de l'indexation est arrondi à l'unité;
  - b) La lettre « B » représente la hausse annuelle maximale autorisée pour un logement admissible;
- 3. Obtenir tous les permis et autorisations requis pour son projet, suivant les lois et règlements applicables;
  - 4. Acquitter l'ensemble des taxes municipales applicables à l'égard des immeubles qu'il détient sur le territoire, dont notamment sa résidence principale;
  - 5. Ne pas avoir de dettes impayées à l'endroit de la Ville, telles que des arrérages, des tarifs, des compensations ou des frais divers;
  - 6. Commencer les travaux de constructions des logements admissibles au plus tard 6 mois après la date de la confirmation de l'octroi du crédit de taxes et/ou la subvention par le responsable à la taxation;
  - 7. Terminer les travaux des logements admissibles au plus tard 18 mois après la date de confirmation de l'octroi du crédit de taxes et/ou la subvention par le responsable à la taxation;
  - 8. Conserver, pour une période minimale de 5 ans, la vocation locative et résidentielle du logement admissible, sauf pour un motif sérieux.

## ARTICLE 22

Si le bénéficiaire est en défaut de conserver, pour une période minimale de 5 ans, la vocation locative et résidentielle d'un logement admissible :

- 1. Le crédit de taxes sera révoqué;
- 2. Le remboursement de la totalité ou d'une partie du crédit de taxes accordé sera réclamé.

## ARTICLE 23

Avant de révoquer le crédit de taxes et d'en exiger le remboursement, le responsable à la taxation doit, au préalable :

- 1. Informer le bénéficiaire de son intention ainsi que des motifs sur lesquels celle-ci est fondée;
- 2. Lui indiquer, le cas échéant, la teneur des infractions, plaintes et oppositions qui le concernent;
- 3. Lui donner l'occasion :
  - a) De corriger la situation dans un délai qu'il détermine;
  - b) De présenter ses observations et, s'il y a lieu, de produire des documents pour compléter son dossier

Le Service motive et communique par écrit sa décision.

## SECTION VI

### DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES, PÉNALES ET FINALES

**ARTICLE 24**

Les personnes suivantes, et toute personne exerçant les mêmes fonctions sous un autre titre d'emploi sont responsables de l'application du présent règlement et peuvent donc agir, pour et au nom de la Ville :

1. Directeur général
2. Responsable de la taxation
3. Trésorier
4. Officier municipal en bâtiment et en environnement

**ARTICLE 25**

Dans le cadre de leurs fonctions, les personnes mentionnées à l'article 24 peuvent notamment :

1. Exiger tout renseignement ou tout document relatif à l'application du présent règlement, dont notamment des états financiers, plans, rapports, factures, baux, ententes ou contrats;
2. Transmettre tout avis ou correspondance nécessaire;
3. Intenter, au nom de la Ville, une poursuite pénale pour les infractions aux dispositions du présent règlement;
4. Prendre toute action nécessaire afin d'appliquer le présent règlement.

**ARTICLE 26**

En cas d'infraction aux dispositions du présent règlement, l'amende minimale est de 500 \$, s'il s'agit d'une personne physique, et de 1 000 \$, dans les autres cas.

Ces montants sont portés au double en cas de récidive.

Si l'infraction est continue, elle constitue jour après jour une infraction distincte et séparée et l'amende peut être imposée pour chaque jour durant lequel perdure cette infraction.

**ARTICLE 27**

Est passible d'une amende minimale de 1 000 \$, s'il s'agit d'une personne physique, et de 2 000\$, dans les autres cas, quiconque, de quelque manière que ce soit, entrave l'action d'une personne responsable de l'application du présent règlement, notamment, en le trompant par réticence ou par de fausses déclarations, en refusant de lui fournir des renseignements ou des documents qu'il a le pouvoir d'exiger ou d'examiner ou en lui refusant l'accès à un endroit qu'il a le droit de visiter en vertu du présent règlement.

Ces montants sont portés au double en cas de récidive.

**ARTICLE 28**

Celui qui, par action ou omission, aide une personne à commettre une infraction aux dispositions du présent règlement ou qui conseille à une personne de la commettre, l'y encourage ou l'y incite est partie à l'infraction et est passible de la peine prévue pour cette infraction.

**ARTICLE 29**

Dans toute poursuite relative à une infraction aux dispositions du présent règlement, il suffit, pour prouver l'infraction, d'établir qu'elle a été commise par un agent, un mandataire ou un employé de l'accusé.

L'accusé peut soulever comme moyen de défense que l'infraction a été commise à son insu, sans son consentement et malgré des dispositions prises pour prévenir sa commission.

ARTICLE 30

L'administrateur ou le dirigeant d'une personne morale ayant commis une infraction aux dispositions du présent règlement est passible de la peine prévue pour cette infraction lorsqu'il autorise, acquiesce ou néglige de prendre les mesures nécessaires pour l'empêcher.

ARTICLE 31

Le total des crédits de taxes foncières pouvant être accordés pour l'année 2024 est de 75 261\$, ce qui représente 1 % des crédits prévus pour les dépenses de fonctionnement au budget de la Ville pour l'exercice financier 2024.

Pour les années subséquentes, 1% du budget des crédits prévus pour les dépenses de fonctionnement adopté par le conseil municipal déterminera le nouveau seuil maximal en soustrayant les engagements pris antérieurement qui s'appliqueront à celle-ci.

Sous réserve de l'approbation du ministre, le total des crédits de taxes foncières pour l'année 2024 pourrait être de 100 000\$.

Aux fins de reddition de compte annuel, le responsable à la taxation et le trésorier déposent, lors d'une séance du conseil municipal, l'état de situation financière des crédits de taxes foncières disponibles au plus tard le 31 janvier de chacune des années du Programme.

ARTICLE 32

Un projet admissible en vertu du présent règlement peut faire l'objet d'un crédit de taxes dans la mesure où les crédits sont disponibles à cette fin.

ARTICLE 33

Le responsable à la taxation est responsable de l'application du présent règlement.

ARTICLE 34

Le présent règlement abroge le Règlement VGR-720 programme aux fins d'accorder une aide sous forme de crédit de taxes pour la construction ou la rénovation de logements locatifs.

ARTICLE 35

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

|                                                     |       |                                                                                                                                                                         |                |
|-----------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <hr/>                                               |       | <hr/>                                                                                                                                                                   |                |
| Sandrine Bisson-Hautcoeur, Greffière                |       | Gino Cyr, Maire                                                                                                                                                         |                |
| ~~~~~                                               |       | ~~~~~                                                                                                                                                                   |                |
| Règlement VGR-736                                   | ..... | PROGRAMME DE CRÉDIT DE TAXES VISANT À FAVORISER LA<br>CONSTRUCTION, LA RÉNOVATION ET LA LOCATION ANNUELLE<br>DE LOGEMENTS LOCATIFS SERVANT À DES FINS<br>RÉSIDENTIELLES |                |
| AVIS DE MOTION ET DEPOT DU PROJET DE REGLEMENT..... |       | 13 MAI 2024                                                                                                                                                             | RES. 107.05-24 |
| ADOPTION DU REGLEMENT.....                          |       | 10 JUIN 2024                                                                                                                                                            | RES. 147.06-24 |
| PUBLICATION DE L'ADOPTION DU REGLEMENT.....         |       | 19 JUIN 2024                                                                                                                                                            |                |
| ENTREE EN VIGUEUR.....                              |       | 19 JUIN 2024                                                                                                                                                            |                |
| AVIS PUBLIC.....                                    |       | 16 JUILLET 2024                                                                                                                                                         |                |
| DEMANDE AU MINISTRE.....                            |       | 3 SEPTEMBRE 2024                                                                                                                                                        |                |
| APPROBATION DU MINISTRE.....                        |       |                                                                                                                                                                         |                |
| ~~~~~                                               |       | ~~~~~                                                                                                                                                                   |                |