PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-BRUNO-DE-MONTARVILLE

RÈGLEMENT 2022-23

RELATIF AU PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC - VOLET VI MAISONS LÉZARDÉES

AVIS DE MOTION :	23 août 2022
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	6 septembre 2022
ENTRÉE EN VIGUEUR :	13 septembre 2022

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement a pour objet d'instaurer, en partenariat avec la Société d'habitation du Québec, un programme d'aide financière pour venir en aide aux propriétaires de bâtiments résidentiels dont les fondations présentent des lézardes à la suite de leur affaissement.

Ce règlement fixe le territoire d'application, les personnes, bâtiments, travaux, période et coûts admissibles, le montant maximal de l'aide financière et les modalités administratives du programme. Il prévoit également que le programme s'applique de façon rétroactive aux travaux admissibles exécutés entre le 1er avril 2021 et la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-BRUNO-DE-MONTARVILLE

Règlement 2022-23 relatif au Programme Rénovation Québec, volet VI maisons lézardées

ATTENDU que la Société d'habitation du Québec a instauré un programme-cadre qui a pour objet de favoriser la mise en place par la municipalité de mesures pour stimuler la revitalisation de la vocation résidentielle en déclin;

ATTENDU que la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation a accordé à la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville un budget pour l'application de ce volet;

ATTENDU que la SHQ participe au budget global du présent programme dans une proportion de 50 %;

ATTENDU que la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville a signé, avant l'obtention de l'approbation de son programme par la Société d'habitation du Québec, une entente sur la gestion dudit programme qui prévoit notamment que la Ville déboursera la totalité de l'aide financière accordée aux propriétaires et que la participation financière de la Société d'habitation du Québec à cette aide lui sera remboursée;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été dûment donné par la conseillère Nancy Cormier lors de la séance ordinaire du conseil du 23 août 2022 et que le projet de règlement a été présenté et déposé à cette même séance.

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 DÉFINITIONS

Dans le présent programme, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

Certificat d'admissibilité

Le formulaire utilisé par la Ville pour confirmer qu'elle autorise le début des travaux et qu'elle s'engage à accorder une aide financière à un requérant dans le cadre du programme si toutes les conditions sont remplies.

Propriétaire

La personne physique ou morale qui possède un droit de propriété sur le bâtiment où doivent être exécutés les travaux.

Unité résidentielle

Un logement ou une chambre si cette dernière est louée ou offerte en location dans un bâtiment servant ou ayant servi de résidence principale à ses occupants. Une unité résidentielle peut être constituée où faire partie d'une maison unifamiliale, d'un immeuble multifamilial, d'une maison de chambres, etc.

Ménage

Toutes les personnes qui occupent le logement où les travaux seront exécutés au moment de la demande d'aide financière.

Société

Société d'habitation du Québec.

Ville

Désigne la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville.

ARTICLE 2 OBJET DU PROGRAMME

Le programme a pour but de venir en aide aux propriétaires de bâtiments admissibles dont les fondations présentent des lézardes à la suite de leur affaissement.

ARTICLE 3 TERRITOIRE D'APPLICATION

Le programme d'aide financière établi par le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 4 PERSONNES ADMISSIBLES

Le présent programme est établi au bénéfice de toute personne physique ou morale qui, seule ou en copropriété, détient un droit de propriété sur la totalité ou une partie d'un bâtiment admissible à la date de la signature de la demande d'aide financière prévue par le programme et dont le projet est admissible.

S'il y a plus d'un propriétaire, une procuration, signée par l'ensemble des propriétaires par laquelle ils désignent un représentant, doit être fournie à la Ville.

S'il s'agit d'une corporation ou d'une coopérative d'habitation, une résolution de son conseil d'administration par laquelle sont désignés un ou des représentants doit être fournie à la Ville.

Le propriétaire doit être libre de tous arrérages de taxes et ne doit avoir aucun litige en cours avec la Ville pour des avis d'infraction reçus relativement à des travaux exécutés sans permis.

Ne sont pas admissibles :

1. Un ministère, un organisme ou une entreprise relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec;

2. Un organisme sans but lucratif ou une coopérative qui reçoit, dans le cadre d'un programme d'habitation sociale administré par un organisme relevant du gouvernement du Québec, une aide financière continue pour payer le déficit d'exploitation du bâtiment, ou détenant une entente ou un accord en vigueur donnant droit à des subventions du gouvernement du Canada.

ARTICLE 5 BÂTIMENTS ADMISSIBLES

Le programme s'applique à la partie ou à la totalité de la superficie de plancher du bâtiment occupée par des unités résidentielles.

Les fondations du bâtiment doivent présenter des lézardes dont la cause est liée aux conditions du sol naturel ou rapporté qui entoure les fondations.

Ne sont pas admissibles la totalité ou la partie d'un bâtiment qui :

1. Ne sert pas à des unités résidentielles;

2. Est érigé dans une zone inondable de grand courant (0-20 ans), sauf si le bâtiment a fait l'objet de travaux pour l'immuniser contre les conséquences d'une inondation ou fait l'objet de tels travaux au moment de l'exécution des travaux admissibles au présent programme;

3. Est érigé dans une zone de contraintes naturelles qui représentent des dangers d'érosion ou de glissement de terrain, sauf si le bâtiment a fait l'objet de travaux pour l'immuniser contre les conséquences des contraintes naturelles ou fait l'objet de tels travaux au moment de l'exécution des travaux admissibles au présent programme.

ARTICLE 6 TRAVAUX ADMISSIBLES

Les travaux admissibles sont ceux qui sont nécessaires pour remettre en état les fondations et corriger les autres éléments du bâtiment (ex.: murs extérieurs et intérieurs, planchers, fenêtres, etc.) qui ont été endommagés par le mouvement des fondations. Ces travaux doivent comprendre l'installation d'au moins un pieu destiné à stabiliser les fondations du bâtiment admissible.

Les causes de l'affaissement de la fondation doivent être liées à la condition du sol et non pas à un défaut ou à un vice de construction. La condition du sol qui a provoqué l'affaissement de la fondation doit être confirmée par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur qui possède la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec ainsi qu'un numéro de TPS-TVQ, tous deux devant être valides au moment de la réalisation des travaux.

La personne qui détient une licence de « constructeur-propriétaire » n'est pas considérée, aux fins du programme, comme détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec.

Les travaux ne peuvent faire l'objet d'une aide financière provenant d'un autre programme de la Société d'habitation du Québec, sauf s'ils sont exécutés dans le cadre des programmes AccèsLogis Québec ou Logement abordable Québec.

Le propriétaire doit obtenir au moins deux soumissions pour l'exécution des travaux admissibles.

Ne sont pas admissibles :

1. Les travaux exécutés avant que la Ville en ait donné l'autorisation, soit avant la délivrance du certificat d'admissibilité;

2. Les travaux exécutés sans permis de la Ville;

3. Les travaux visant à immuniser un bâtiment contre les conséquences d'une inondation ou de contraintes naturelles;

4. Les travaux sur un bâtiment accessoire, notamment une remise, un abri d'auto ou un garage;

5. La réparation ou le remplacement d'un aménagement paysager;

6. Les travaux visant à terminer un bâtiment en cours de construction;

7. Les travaux d'entretien régulier;

8. Les travaux pour corriger une malfaçon ou un vice de construction à la suite de travaux exécutés par un entrepreneur ou par une personne qualifiée qui en a la responsabilité en vertu du Code civil du Québec.

ARTICLE 7 APPLICATION RÉTROACTIVE

Aucune aide financière ne peut être accordée pour des travaux qui ont été exécutés avant d'avoir été approuvés par la Ville.

Nonobstant l'énoncé du paragraphe précédent, le programme municipal peut s'appliquer aux travaux admissibles exécutés entre le 1er avril 2021 et la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Afin d'établir son admissibilité au programme, le propriétaire qui requiert l'aide financière de la Ville pour des travaux admissibles exécutés avant l'entrée en vigueur du présent règlement devra démontrer qu'au moins un pieu a été installé pour stabiliser les fondations de son bâtiment.

Toutes les autres conditions du programme municipal, après avoir fait l'objet des adaptations nécessaires, s'appliquent aux demandes d'aide financière présentées pour des travaux exécutés avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

ARTICLE 8 SINISTRES

Dans le cas d'un bâtiment ayant été l'objet d'un sinistre avant ou pendant l'exécution des travaux reconnus, le coût de ces travaux est ajusté en fonction du montant de toute indemnité versée ou à être versée à la suite de ce sinistre en vertu d'un contrat d'assurance ou, en l'absence d'un tel contrat, du montant de la perte établi par la Ville.

ARTICLE 9 COÛTS ADMISSIBLES

Les coûts admissibles aux fins du calcul de l'aide financière sont :

1. Le coût de la main-d'œuvre et des matériaux fournis par l'entrepreneur;
2. Le coût du permis de construction municipal;
3. Les honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux reconnus;
4. Le coût d'adhésion à un plan de garantie reconnu dans le cadre du programme;
5. Le montant payé par le propriétaire pour la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ);
6. Les frais de relogement versés à un locataire;
7. Le coût des travaux reconnus multiplié par la proportion de la superficie de plancher réservée à la fonction résidentielle, lorsqu'un bâtiment ayant à la fois une fonction résidentielle et une fonction non résidentielle possède des parties communes (fondations, structure, parement extérieur, toiture).

Ne sont pas admissibles :

1. La portion des coûts liés à des travaux exécutés sur les parties non résidentielles d'un bâtiment;
2. Les coûts d'expropriation et les coûts d'acquisition d'un immeuble.

DISPOSITIONS FINANCIÈRES

ARTICLE 10 MONTANT MAXIMAL DE LA SUBVENTION

La subvention accordée équivaut à 66 2/3 % du coût des travaux admissibles. Le montant maximal de la subvention (contribution de la Société et de la Ville) est de 20 000 $.

ARTICLE 11 MONTANT MINIMAL DES TRAVAUX

Le coût total des travaux admissibles doit être d'au moins de 5 000 $ par bâtiment.

ARTICLE 12 VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

L'aide financière est versée au propriétaire à la fin des travaux lorsque :

1. L'ensemble des travaux a été achevé selon les soumissions, plans et devis;
2. Le propriétaire a produit toutes les factures et autres pièces justificatives permettant d'établir le coût réel des travaux;
3. Le représentant de la Ville a procédé à une inspection finale;
4. Le rapport de fin de travaux a été signé par l'inspecteur de la Ville;
5. La recommandation de paiement a été signée par le représentant autorisé de la Ville.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 13 DOCUMENTS REQUIS

Avant d'accorder ou de verser l'aide financière, la Ville exige certains documents pour s'assurer du respect des dispositions du programme. Elle exige notamment :

1. Le rapport de l'inspecteur de la Ville dans lequel il est indiqué qu'au moins une fissure a pu être observée sur les fondations du bâtiment visé par une demande d'aide financière;
2. Le rapport de l'ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec dans lequel celui-ci atteste que l'affaissement de la fondation résulte des conditions du sol;
3. Un devis détaillé des travaux à exécuter et au moins deux soumissions;
4. Les factures des entrepreneurs ayant exécuté les travaux.

En tout temps, la Ville peut exiger tout document de nature à confirmer le respect des conditions du programme.

Ces documents ne sont pas obligatoirement requis dans le cas des travaux admissibles exécutés au cours des douze (12) derniers mois précédant la date d'entrée en vigueur du présent règlement. Cependant, la Ville peut exiger tout document de nature à confirmer le respect des conditions du programme.

ARTICLE 14 DÉLAI DE RÉALISATION DES TRAVAUX

Les travaux doivent être terminés au plus tard douze (12) mois après la délivrance du certificat d'admissibilité. Après ce délai, à moins d'une directive contraire du responsable de l'administration du programme, le dossier sera fermé et le propriétaire ne pourra recevoir la subvention prévue.

Une demande de prolongation de ce délai pourra être étudiée par la Ville sur présentation d'une justification écrite du propriétaire.

ARTICLE 15 POUVOIRS DE LA VILLE

La Ville peut, d'office et à tout moment, surseoir à l'étude d'une demande d'aide financière jusqu'à ce que le propriétaire ait fourni tout renseignement ou document qu'elle estime nécessaire à l'application du présent programme.

La Ville peut révoquer, à tout moment, l'octroi d'une aide financière si le propriétaire a fait défaut de terminer les travaux reconnus dans les délais prévus au présent règlement.

La Ville peut également révoquer, à tout moment, l'octroi d'une aide financière s'il est porté à sa connaissance tout fait qui rend la demande d'aide financière non conforme aux dispositions du programme, inexacte ou incomplète, ou qui a pu en rendre la production irrégulière.

En cas de litige, la Ville pourra intenter des recours judiciaires pour recouvrer une subvention obtenue illégalement ou en obtenir le remboursement pour non-respect des engagements.

La Ville peut mettre fin au présent programme en tout temps. À compter du jour de la prise d'effet de la cessation, aucune aide financière ne peut être accordée.

La Ville traitera les demandes en ordre de priorité établi selon la date de réception d'une demande complète, et ce, jusqu'à concurrence du budget accordé.

ARTICLE 16 REMPLACEMENT

Est remplacé par le présent règlement, le *Règlement 2013-15, sur l'instauration du programme rénovation Québec, volet maisons lézardées* et tous ses amendements.

ARTICLE 17 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions à la loi.

LUDOVIC GRISÉ FARAND
MAIRE

KARINE LEDUC
ASSISTANTE-GREFFIÈRE

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
À SAINT-BRUNO-DE-MONTARVILLE, QUÉBEC
CE 15 septembre 2022