



RÈGLEMENT VISANT L'INSTAURATION DU PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC SUR LE TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ, VOLET MAISONS LÉZARDÉES

RÈGLEMENT NUMÉRO 741

Mise en garde :

Le lecteur est par les présentes avisé que toute erreur ou omission qui pourrait être relevée dans le texte ci-après n'a pas pour effet de diminuer le caractère exécutoire des règlements et amendements, tels que sanctionnés dans leur version originale. Pour vérifier les dispositions applicables, veuillez consulter le texte officiel au Service des affaires juridiques et du contentieux de la Ville de Saint-Zotique.

La présente version constitue une refonte administrative qui n'a pas de valeur juridique officielle. Certaines erreurs typographiques évidentes ont pu être corrigées.

ADOPTÉ LE 18 MARS 2021
DERNIER AMENDEMENT : AUCUN

RÈGLEMENT VISANT L'INSTAURATION DU PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC
SUR LE TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ, VOLET MAISONS LÉZARDÉES

RÈGLEMENT NUMÉRO 741

CONSIDÉRANT QUE la Société d'habitation du Québec (SHQ) 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 sur son territoire;

CONSIDÉRANT QUE certains propriétaires fonciers de la Municipalité allèguent avoir subi des dommages matériels à leurs immeubles liés aux conditions de sol entourant la fondation, et se traduisant principalement par la présence de fissures aux composantes structurales et autres de leurs immeubles;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité souhaite, sans admission aucune, faire bénéficier les contribuables visés par ce problème, de l'aide financière pouvant être obtenue de la Société d'habitation du Québec (SHQ) dans le cadre de son Programme Rénovation Québec, volet maisons lézardées;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité désire par conséquent adhérer au Programme Rénovation Québec, volet maisons lézardées, visant l'octroi d'aide financière aux citoyens touchés par la situation, dans le respect des conditions prévues;

CONSIDÉRANT la demande présentée au ministre des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) visant à attribuer à la Municipalité de Saint-Zotique un budget pour l'application de tel programme;

CONSIDÉRANT QUE l'application du présent règlement est tributaire de sommes préalablement budgétées, tant par la Municipalité de Saint-Zotique que par la Société d'habitation du Québec (SHQ);

CONSIDÉRANT QUE ce Programme Rénovation Québec, volet maisons lézardées, cessera d'être applicable et accessible lorsque les montants alloués seront épuisés;

CONSIDÉRANT QUE la Société d'habitation du Québec (SHQ) participe au budget global du présent programme dans une proportion de 50 %;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Saint-Zotique a signé, avant l'obtention de l'approbation de son programme par la Société d'habitation du Québec (SHQ), une entente sur la gestion dudit programme qui prévoit notamment que la Municipalité déboursa la totalité de l'aide financière accordée aux propriétaires admissibles et que la participation financière de la Société d'habitation du Québec (SHQ) à cette aide lui sera remboursée;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 16 février 2021;

CONSIDÉRANT QU'un résumé du présent règlement a été présenté aux membres du conseil municipal par Monsieur le maire Yvon Chiasson;

En conséquence, il est résolu que le Règlement visant l'instauration du Programme Rénovation Québec sur le territoire de la Municipalité, volet maisons lézardées – Règlement numéro 741, soit et est adopté et que le conseil municipal ordonne et statue par ce règlement ce qui suit :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre « Règlement visant l'instauration du Programme Rénovation Québec sur le territoire de la Municipalité, volet maisons lézardées – Règlement numéro 741 ».

ARTICLE 2 : 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 Municipalité 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 susdit;

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 ou faire partie d'une maison unifamiliale, d'un immeuble multifamilial, d'une maison de chambres, etc.;

Municipalité : désigne la Municipalité de Saint-Zotique;

Société : désigne la Société d'habitation du Québec.

ARTICLE 3 : BUT 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 4 : TERRITOIRE D'APPLICATION

Le programme d'aide financière établi par le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire administré par la Municipalité.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 5 : 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 et par laquelle ils désignent un seul représentant doit être fournie à la Municipalité.

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 seul représentant doit être fournie à la Municipalité.

Ne sont pas admissibles :

- Un ministère, un organisme ou une entreprise relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec;
- 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.
- Tout propriétaire ayant des arrérages de taxes avec la Municipalité;
- Tout propriétaire ayant un litige en cours avec la Municipalité, y compris pour des avis d'infraction reçus.

ARTICLE 6 : BÂTIMENT ADMISSIBLES

Le programme s'applique à la partie ou à la totalité de la superficie de plancher du bâtiment occupé par des unités résidentielles comprises dans les types de bâtiments unifamilial, jumelés ou en rangées.

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

Ne sont pas admissibles :

La totalité ou la partie d'un bâtiment qui :

- ne sert pas à des unités résidentielles;
- 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.

ARTICLE 7 : 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 qui atteste que les dommages sont dus aux mouvements du sol et qui détermine les travaux nécessaires pour les corriger.

Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur qui possède la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec ainsi que les numéros de TPS et de TVQ, devant tous 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.

Pour établir le coût admissible à l'aide financière, la Municipalité se base sur le montant de la plus basse soumission.

Ne sont pas admissibles :

- les travaux exécutés avant que la Municipalité en ait donné l'autorisation (c'est-à-dire avant la délivrance du certificat d'admissibilité);
- les travaux visant à immuniser un bâtiment contre les conséquences d'une inondation;
- les travaux sur un bâtiment accessoire, notamment une remise, un abri d'auto ou un garage;
- la réparation ou le remplacement d'un aménagement paysager;
- les travaux visant à terminer un bâtiment en cours de construction;
- les travaux d'entretien régulier;
- 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 8 : APPLICATION RÉTROACTIVE

Aucune aide financière ne peut être accordée pour des travaux qui ont été exécutés avant l'émission du certificat d'admissibilité à être obtenu de la Municipalité.

ARTICLE 9 : 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 Municipalité.

ARTICLE 10 : COÛTS ADMISSIBLES

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

- le coût de la main-d'œuvre et des matériaux fournis par l'entrepreneur. La Municipalité se base sur le montant de la soumission la plus basse;
- le coût du permis de construction municipal pour l'exécution des travaux;
- les honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux reconnus;
- le coût d'adhésion à un plan de garantie reconnu dans le cadre du programme;
- le montant payé par le propriétaire pour la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ);
- les frais de relogement versés à un locataire;
- 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 :

- la portion des coûts liée à des travaux exécutés sur les parties non résidentielles d'un bâtiment;
- les coûts d'expropriation et les coûts d'acquisition d'un immeuble;
- les coûts liés à la réparation d'un logement dont la présence est illégale.

DISPOSITIONS FINANCIÈRES

ARTICLE 11 : MONTANT MAXIMAL DE LA SUBVENTION

L'aide financière accordée aux termes de l'application du présent règlement équivaut à 66 2/3 % du coût des travaux admissibles jusqu'à concurrence d'un maximum de 10 000 \$, réparti en part égale entre la Société d'habitation du Québec et la Municipalité de Saint-Zotique. Le propriétaire est tenu d'assumer au minimum le tiers du coût des travaux admissibles.

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 Municipalité a procédé à une inspection finale;
- 4) le rapport de fin de travaux a été signé par l'inspecteur de la Municipalité;
- 5) la recommandation de paiement a été signée par le représentant autorisé de la Municipalité.
- 6) le rapport de l'entreprise spécialisée en la matière (ingénieur, technicien, etc.) qui atteste que les travaux ont été exécutés conformément au devis et qu'au moins un pieu destiné à stabiliser les fondations du bâtiment a été installé;
- 7) des photographies avant, pendant et après les travaux sont déposées au dossier.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 13 : DOCUMENTS REQUIS

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

- 1) le rapport de l'inspecteur de la Municipalité 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 d'expertise d'un ingénieur dans lequel celui-ci atteste que l'affaissement de la fondation résulte des conditions du sol et qu'au moins un pieu destiné à stabiliser les fondations devra être installé;
- 3) un devis détaillé des travaux à exécuter et au moins deux soumissions. Les soumissions doivent être détaillées et ventilées et doivent notamment indiquer la nature, la quantité et le prix des travaux à réaliser;
- 4) une preuve que les entrepreneurs dont les soumissions sont considérées pour établir le coût des travaux reconnus détiennent les licences appropriées et valides délivrées par la Régie du bâtiment du Québec ainsi que les numéros de TPS et de TVQ;
- 5) les factures détaillées des entrepreneurs ayant exécuté les travaux;
- 6) un certificat de l'entreprise ayant réalisé les travaux, signé par un représentant dûment autorisé, et attestant que ceux-ci ont été exécutés conformément au devis;
- 7) une preuve attestant que les factures ont été acquittées (ex. copie du chèque recto-verso).

En tout temps, la Municipalité 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 représentant municipal, le dossier sera fermé et le propriétaire ne pourra recevoir l'aide financière prévue.

Une demande de prolongation de ce délai pourra être étudiée par la Municipalité sur présentation d'une justification écrite du propriétaire et ce, au moins cinq (5) jours avant la date d'échéance du certificat d'admissibilité. La demande de prolongation peut être accordée pour une durée maximale de douze (12) mois suivant l'émission d'un nouveau certificat d'admissibilité.

ARTICLE 15 : POUVOIRS DE LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité peut, de son propre chef 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 règlement.

La Municipalité 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 Municipalité 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 Municipalité pourra tenter des recours judiciaires pour recouvrer une aide financière obtenue illégalement ou en obtenir le remboursement pour non-respect des engagements.

Aucune demande ne sera recevable lorsque la Municipalité aura atteint en engagement le montant total de subvention alloué par la SHQ.

La Municipalité 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 Municipalité traitera les demandes reçues en fonction de la date effective du dépôt de telles demandes ainsi que de tous les documents devant y être joints aux termes des dispositions contenues aux présentes.

ARTICLE 16 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.