
RÈGLEMENT 68-2017

RÈGLEMENT RÉGISSANT L'APPLICATION DU VOLET 6 DU PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC RELATIF AUX MAISONS LÉZARDÉES

SECTION 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 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 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;

« 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.;

« ménage » : toutes les personnes qui occupent le logement où les travaux seront exécutés au moment de la demande d'aide financière;

« Municipalité » : désigne la Municipalité de Montréal-Est;

« Société » : Société d'habitation du Québec.

Art. 2. 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.

Art. 3. Territoire d'application – Le programme d'aide financière établi par le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la Municipalité.

SECTION 2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Art. 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 et par laquelle ils désignent un 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 ou des représentants 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.

Art. 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 :

- 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;

- est érigé dans une zone de contraintes naturelles qui représentent des dangers d'érosion ou de glissement de terrain, sauf si les travaux prévus ne sont pas assujettis aux dispositions réglementaires relatives à ces zones, ou si le propriétaire fait réaliser une expertise technique, à ses frais, pour lever l'interdiction prévue aux dispositions réglementaires. Dans tous les cas, les lois et règlements en vigueur encadrant les constructions, les travaux, les usages situés dans les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain ou à l'érosion côtière doivent être respectés.

Art. 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 une entreprise spécialisée.

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, 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:

- 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.

Art. 7. Application rétroactive – Aucune aide financière ne peut être accordée pour des travaux qui ont été exécutés avant d'avoir été approuvés par la Municipalité.

Nonobstant l'énoncé du paragraphe précédent, le programme municipal peut s'appliquer aux travaux admissibles exécutés au cours des douze mois précédant la date de son entrée en vigueur, pourvu qu'au 21 mars 2018, des sommes affectées audit programme soient toujours disponibles.

Afin d'établir son admissibilité au programme, le propriétaire qui requiert l'aide financière de la Municipalité 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.

Art. 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 Municipalité.

Art. 9. 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 peut se baser sur le montant de la soumission dont le prix est le plus bas;
- 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;
- les frais réclamés au propriétaire par la Municipalité pour l'administration du programme, s'il y a lieu;
- 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.

SECTION 3 – DISPOSITIONS FINANCIÈRES

Art. 10. Montant maximal de la subvention – Dans le volet VI, la subvention accordée équivaut à 66 2/3 % du coût des travaux admissibles jusqu'à concurrence de 20 000 \$.

Si, au 21 mars 2018, des sommes demeurent disponibles dans le cadre du programme, les propriétaires d'immeuble ayant fait installer, au cours des douze mois précédant la date d'entrée en vigueur du programme, au moins un pieu destiné à stabiliser les fondations d'un bâtiment admissible, ces propriétaires pourront recevoir une aide financière maximale équivalente à 66 2/3 % du coût des travaux admissibles jusqu'à concurrence de 20 000 \$. Sous réserve du maximum établi précédemment, le montant de la subvention sera déterminé selon le prorata du nombre de pieux installés sur un bâtiment admissible sur le total de nombre de pieux installés sur l'ensemble des bâtiments admissibles au cours des douze mois précédant la date d'entrée en vigueur du programme et ayant fait l'objet d'une demande.

Art. 11 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.

SECTION 4 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Art. 12 Documents requis – La Ville verse l'aide financière au propriétaire d'un bâtiment admissible après avoir reçu du propriétaire les documents suivants :

- 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 de l'entreprise spécialisée en la matière (ingénieur, technicien, etc.) dans lequel celle-ci atteste que l'affaissement de la fondation résulte des conditions du sol;
- 3) un devis détaillé des travaux à exécuter et des 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 des entrepreneurs ayant exécuté les travaux.

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

Art. 13. 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 la subvention prévue.

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

Art. 14. Pouvoirs de la municipalité – La Municipalité 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 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 subvention obtenue illégalement ou en obtenir le remboursement pour non-respect des engagements.

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.

Seules les demandes complètes seront considérées pour une demande de subvention. L’ordre de traitement d’une demande est établi suivant la date à laquelle la Municipalité reçoit une demande complète ou, si la demande est incomplète, à la date à laquelle cette dernière est complétée.

Art. 15. Frais de gestion – La Municipalité a établi des frais d’administration d’un montant de 100 \$ payables par le propriétaire pour le traitement de toute demande d’aide financière, s’il y a lieu.

Art. 16. Entrée en vigueur – Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Robert Coutu (S)
ROBERT COUTU
Maire

Roch Sergerie (S)
ROCH SERGERIE, avocat
Greffier