

RÈGLEMENT RCM-85-2021

**RÈGLEMENT SUR L'INSTAURATION DU PROGRAMME RÉNOVATION
QUÉBEC « VOLET MAISONS LÉZARDÉES » – CITÉ DE DORVAL**

Avis de motion	19 avril 2021
Adoption du règlement	17 mai 2021
Entrée en vigueur	26 mai 2021
Modifié par RCM-85-1-2024	23 février 2024

Séance du conseil municipal de la Cité de Dorval, tenue à huis clos et offerte en webdiffusion en direct le 17 mai 2021 à 20 h. Le maire Edgar Rouleau préside la séance.

---oOo---

ATTENDU 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 Cité de mesures pour stimuler la revitalisation de la vocation résidentielle en déclin dans un ou des secteurs restreints de son territoire;

ATTENDU QUE la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation a accordé à la Cité de Dorval 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 Cité de Dorval 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 qu'elle déboursa 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 donné à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 19 avril 2021;

EN CONSÉQUENCE,

Le conseil ordonne et statue par ce règlement 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 Cité 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;

« **Cité** » : désigne la Cité de Dorval;

« **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.;

« **Société** » : Société d'habitation du Québec.

ARTICLE 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.

ARTICLE 3 : TERRITOIRE D'APPLICATION

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

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 et par laquelle ils désignent un représentant doit être fournie à la Cité.

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 Cité.

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.

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 résidentielles¹ (et située à l'intérieur du ou des secteurs désignés, s'il y a lieu).

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

¹ Voir la définition à l'article 1.

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 représente 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;
 - le propriétaire fait réaliser une expertise technique, à ses frais, visant à lever l'interdiction prévue aux dispositions réglementaires;
 - 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 règlement.

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.

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 une entreprise spécialisée.

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

Ne sont pas admissibles :

- les travaux exécutés avant que la Cité 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 7 (ABROGÉ PAR RCM-85-1-2024)

ARTICLE 8 : SINISTRE

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 Cité.

ARTICLE 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 Cité se basera sur le montant de la soumission dont le prix est le plus bas;
- le coût du permis de construction 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.

ARTICLE 10 : MONTANT MAXIMAL DE LA SUBVENTION

La subvention accordée équivaut à deux tiers (66 2/3 %) du coût des travaux admissibles jusqu'à concurrence de 12 500 \$.

ARTICLE 11 : MONTANT MINIMAL DES TRAVAUX

Le coût total des travaux admissibles doit être d'au moins 7500 \$ par bâtiment.

ARTICLE 12 : VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

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

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

ARTICLE 13 : DOCUMENTS REQUIS

Avant d'accorder ou de verser l'aide financière, la Cité exige que le propriétaire lui fournisse les documents suivants :

- le rapport de l'inspecteur de la Cité 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- les factures des entrepreneurs ayant exécuté les travaux.

En tout temps, la Cité 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.

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

ARTICLE 15 : POUVOIRS DE LA CITÉ

La Cité 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.
- 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.
- 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, intenter des recours judiciaires pour recouvrer une subvention obtenue illégalement ou en obtenir le remboursement pour non-respect des engagements.
- 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.

ARTICLE 16 : REMPLACEMENT DU RÈGLEMENT

Le règlement RCM-47-2013 tel qu'amendé est remplacé par le présent règlement.

ARTICLE 17 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

APPROUVÉ _____ MAIRE

APPROUVÉ _____ GREFFIÈRE