



Notre - Dame -
de-l'Île-Perrot

RÈGLEMENT NUMÉRO 575

**RÈGLEMENT SUR LA MISE EN OEUVRE
DU PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC,
VOLET MAISONS LÉZARDÉES POUR LA
VILLE DE NOTRE-DAME-DE-L'ÎLE-PERROT**

AVIS DE MOTION :
DÉPÔT DU PROJET DE RÈGLEMENT:
ADOPTION DU RÈGLEMENT:
ENTRÉE EN VIGUEUR :

2022-09-377
2022-09-378
2022-10-413
14 octobre 2022

CONSIDÉRANT QUE	la <i>Loi sur la Société d'habitation du Québec</i> , R.L.R.Q. c. S-8 permet à toute municipalité, sous certaines conditions, d'adopter un programme d'habitation au sens de cette loi;
CONSIDÉRANT QUE	la Société d'habitation du Québec (SHQ) a instauré le programme Rénovation Québec, incluant un volet pour les maisons lézardées;
CONSIDÉRANT QUE	la SHQ participe au budget global du programme dans une proportion de 50 %;
CONSIDÉRANT QU'	un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 13 septembre 2022;
CONSIDÉRANT QUE	la Ville souhaite adopter le programme Rénovation Québec « Maisons lézardées – Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot » dont les modalités sont contenues au présent règlement.

Article 1 Objet

Le présent règlement instaure un programme venant en aide aux propriétaires de bâtiments admissibles dont les fondations présentent des lézardes à la suite de leur affaissement.

Les travaux effectués sur le bâtiment doivent viser à corriger, de façon permanente, l'ensemble des déficiences engendrées par l'affaissement de la fondation.

Article 2 Définitions

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

- 1° « Certificat d'admissibilité » : le formulaire utilisé par la Ville afin de confirmer l'autorisation de commencer les travaux;
- 2 ° « Programme » : le programme établi par le présent règlement.

Article 3 Territoire d'application du programme

Le programme s'applique sur l'ensemble du territoire de la Ville.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, si le bâtiment visé par les travaux est situé dans une zone de contraintes relatives aux glissements de terrain, il peut être admissible si les travaux prévus ne sont pas assujettis aux dispositions réglementaires relatives à ces zones de contraintes ou si une expertise technique est réalisée, aux frais du propriétaire, pour lever l'interdiction prévue aux dispositions réglementaires. Dans tous les cas, les lois et règlements concernant les constructions, travaux et usages situés dans les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain doivent être respectés.

Article 4 Personnes admissibles

Une personne est admissible au programme si elle répond à toutes les conditions suivantes :

- 1° elle est une personne physique;
- 2° à la date de la signature de la demande d'aide financière, elle est propriétaire d'un bâtiment admissible selon le programme;
- 3° le propriétaire a acquitté les taxes municipales du bâtiment visé par la demande dans les délais prévus à la réglementation;
- 4° le propriétaire n'a reçu aucun constat d'infraction de la Ville en raison de travaux exécutés sans permis sur le bâtiment visé par la demande d'aide financière.

Article 5

Bâtiments admissibles

Un bâtiment est admissible au programme s'il répond à toutes les conditions suivantes :

- 1° le bâtiment est un bâtiment principal;
- 2° le bâtiment est entièrement situé à l'intérieur du territoire municipal;
- 3° l'usage principal exercé dans le bâtiment est « habitation ». Si un autre usage est exercé dans le bâtiment, seule la portion « habitation » est admissible au programme. Tous les usages exercés doivent être conformes à la réglementation;
- 4° la fondation du bâtiment présente des lézardes dont la cause est liée aux conditions du sol, naturel ou rapporté, qui entoure cette fondation;
- 5° le bâtiment n'a pas fait l'objet d'une demande de subvention lors d'une phase précédente du Programme Rénovation Québec – volet maisons lézardées;
- 6° les lézardes du bâtiment ne sont pas couvertes par un plan de garantie, notamment offert par l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) ou par l'Association de la construction du Québec (ACQ);
- 7° le bâtiment n'est pas situé dans une zone inondable de grand courant (0-20 ans), sauf si des travaux visant à protéger le bâtiment contre les conséquences d'une inondation ont été réalisés, ou si de tels travaux seront exécutés en même temps que ceux autorisés par le programme. Les travaux ayant pour objet d'immuniser un bâtiment contre les risques d'inondation, ou contre d'autres risques, ne sont pas admissibles au programme;
- 8° le bâtiment n'est pas situé dans une zone de contraintes naturelles qui représentent des dangers d'érosion ou de glissement de terrain. Dans le cas contraire le bâtiment peut néanmoins être admissible 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;
- 9° le bâtiment n'appartient pas à une personne morale.

Article 6

Travaux admissibles

Des travaux sont admissibles au programme s'ils répondent à toutes les conditions suivantes :

- 1° ils sont nécessaires pour remettre en état la fondation et corriger les autres éléments du bâtiment admissible (ex. : murs extérieurs et intérieurs, planchers, fenêtres, etc.) endommagés par le mouvement de la fondation. À cet égard, 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, ayant provoqué l'affaissement de la fondation, et la nécessité d'installer au moins un pieux afin de stabiliser la fondation doivent être confirmées par un écrit produit par un ingénieur d'une firme spécialisée dans le domaine;
- 2° ils sont exécutés par un entrepreneur possédant :
 - a) la licence valide et appropriée de la Régie du bâtiment du Québec. À cet égard, une licence de « constructeur-propriétaire » n'est pas considérée, aux fins du programme, comme un entrepreneur détenant une licence appropriée;
 - b) les numéros de remise des taxes applicables (TPS et TVQ);
- 3° ils sont totalement exécutés après la délivrance du certificat d'admissibilité;
- 4° leur coût totalise un montant minimum de 15 000 \$, taxes incluses, pour les travaux reconnus admissibles. Ce coût doit avoir été confirmé à la suite de l'obtention d'au moins deux soumissions détaillées et ventilées produites par des entrepreneurs. La Ville, pour établir le coût admissible à l'aide financière, se basera sur le montant de la plus basse soumission.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, les travaux ci-dessous ne sont pas admissibles au programme :

- 5° ils font déjà l'objet d'une aide financière dans le cadre d'un autre programme de la Société d'habitation du Québec ou de toute autre aide du gouvernement, sauf s'ils sont exécutés dans le cadre du programme « AccèsLogis Québec »;

- 6° ils visent à protéger ou à immuniser le bâtiment contre les risques ou les conséquences d'une inondation;
- 7° ils ont pour objet la réparation ou le remplacement d'un aménagement paysager;
- 8° ils ont pour objet la réparation ou le remplacement de la surface d'une aire de stationnement;
- 9° ils visent à terminer un bâtiment en cours de construction;
- 10° ils corrigent une malfaçon ou un vice de construction par une personne dont la responsabilité peut notamment être engagée en vertu du Code civil du Québec.

Article 7 **Coûts admissibles**

Les coûts admissibles aux fins du calcul de l'aide financière versée conformément au programme sont exclusivement les suivants :

- 1° le coût de la main-d'œuvre et des matériaux fournis par l'entrepreneur selon le montant de la plus basse soumission;
- 2° le coût du permis de construction pour l'exécution des travaux;
- 3° les honoraires pour la préparation des plans et devis;
- 4° les frais d'expertise liés à la réalisation des travaux admissibles;
- 5° le montant payé par le propriétaire du bâtiment admissible comme TPS et TVQ, sauf si ce dernier a le droit de les réclamer en totalité ou en partie;
- 6° les frais de relogement versés à un locataire du bâtiment admissible;
- 7° les frais ajustés conformément au programme en cas de sinistre;

Article 8 **Sinistre**

Dans le cas d'un bâtiment ayant été l'objet d'un sinistre, avant ou pendant l'exécution des travaux admissibles, 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. Ce montant est établi par un évaluateur agréé choisi par la Ville.

Article 9 **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 au cours des douze derniers mois précédant la date de son entrée en vigueur.

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 et que l'affaissement du sol était lié aux conditions du sol naturel ou rapporté qui entoure la fondation ou à la sécheresse d'un sol argileux.

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

Article 10 **Documents exigés**

Toute demande d'aide financière dans le cadre du programme doit être accompagnée de tous les documents suivants :

- 1° la procuration signée par l'ensemble des propriétaires par laquelle ils désignent un représentant, si le bâtiment visé par la demande est la propriété de plus d'une personne physique;
- 2° le rapport d'un membre du Service de l'urbanisme de la Ville confirmant la présence d'au moins une fissure sur la fondation du bâtiment visé par la demande d'aide financière;

- 3° le rapport d'un ingénieur d'une firme spécialisée dans le domaine attestant que l'affaissement de la fondation résulte des conditions du sol et que l'installation d'au moins un pieu est nécessaire pour la stabiliser;
- 4° s'il y a lieu, l'expertise technique requise par le programme en raison de la localisation du bâtiment visé par la demande d'aide financière dans une zone de contraintes relatives aux glissements de terrain;
- 5° un devis détaillé des travaux à exécuter, accompagné d'au moins deux soumissions. Ces soumissions doivent être ventilées et détaillées et renseigner notamment sur la nature, la quantité et le prix des travaux;
- 6° une copie des licences délivrées par la Régie du bâtiment du Québec aux entrepreneurs ayant déposé les soumissions jointes à la demande d'aide financière et une preuve de validité de ces dernières;
- 7° les numéros de TPS et de TVQ des entrepreneurs ayant déposé les soumissions jointes à la demande d'aide financière;
- 8° les factures détaillées des entrepreneurs ayant exécuté les travaux. Ces factures doivent être fournies avant le versement de l'aide financière;
- 9° tout autre document exigé par la Ville afin de confirmer le respect des conditions du programme, y compris tout formulaire de renseignements.

En tout temps, le Service de l'urbanisme peut surseoir à l'étude de toute demande d'aide financière jusqu'à ce que le demandeur ait fourni tout renseignement ou tout document jugé nécessaire.

Article 11 **Frais d'administration d'une demande d'aide financière**

Aucun frais d'administration n'est exigé aux fins du traitement d'une demande d'aide financière dans le cadre du programme.

Article 12 **Traitement des demandes et critères de priorisation**

Le Service de l'urbanisme traite les demandes au fur et à mesure de leur présentation conformément à l'article 9. Il déclare chacune des demandes « valide » ou « non valide ». Le seul critère de priorisation est donc celui du « premier arrivé, premier servi ».

Pour toute demande déclarée valide, et si le budget requis est disponible, le Service de l'urbanisme délivre un certificat d'admissibilité sous réserve des règles prévues à l'article 14.

Article 13 **Certificat d'admissibilité**

Si tous les critères d'admissibilité au programme sont respectés, le certificat d'admissibilité est délivré par le Service de l'urbanisme. La délivrance du certificat d'admissibilité ne libère pas le bénéficiaire de l'aide financière d'obtenir tous autres permis requis conformément à la législation ou à la réglementation.

Article 14 **Montant de l'aide financière**

Une aide financière maximale de 66 2/3 % du coût des travaux admissibles est accordée à tout propriétaire bénéficiaire sous réserve d'un montant maximal de 10 000 \$. Le montant réel de l'aide financière est connue une fois les factures des entrepreneurs soumises.

Sous réserve du respect des engagements du propriétaire selon le programme, l'aide financière est accordée seulement si les travaux ont été terminés dans le délai de réalisation prévu au programme

Article 15 **Engagements du propriétaire bénéficiaire de l'aide financière**

Le propriétaire bénéficiaire de toute aide financière conformément au programme s'engage à :

- 1° respecter toutes les conditions prévues au programme, conformément aux travaux approuvés.

Malgré ce qui précède, des modifications peuvent être apportées aux travaux soumis au moment de la demande si ces dernières sont jugées nécessaires par un écrit d'un ingénieur. Toutefois, si une telle modification engendre une hausse du prix des travaux, cela n'entraîne aucune augmentation du montant de l'aide financière accordée.

- 2° terminer les travaux admissibles au plus tard douze (12) mois à la suite de la délivrance du certificat d'admissibilité.

Dans tous les cas, le bâtiment faisant l'objet d'une intervention dans le cadre du programme ne doit pas présenter, après les travaux, une menace pour la sécurité de ses occupants.

En cas de non-respect des engagements du propriétaire bénéficiaire, y compris dans les cas prévus à l'article « Versement de l'aide financière », le dossier est fermé et l'aide financière est refusée.

Article 16 **Versement de l'aide financière**

L'aide financière est versée au propriétaire à la fin des travaux admissibles si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1° tous les travaux ont été achevés selon ce qui a été approuvé par la Ville, sous réserve des modifications ultérieures jugées nécessaires par un écrit d'un ingénieur, dans le délai fixé par le programme;
- 2° tous les documents exigés selon le programme ont été fournis;
- 3° l'inspection finale a été effectuée par un membre du Service de l'urbanisme de la Ville;
- 4° le rapport de fin de travaux a été signé par un membre du Service de l'urbanisme de la Ville;
- 5° la recommandation de paiement a été signée par le directeur du Service de l'urbanisme de la Ville.

Le montant final de l'aide financière est établi conformément au programme selon les factures des entrepreneurs soumises une fois les travaux achevés.

À tout moment, la Ville révoque une aide financière, s'il est porté à sa connaissance, et prouvé selon la prépondérance des probabilités, tout fait qui rend la demande d'aide financière inadmissible, c'est-à-dire non conforme au programme. Sont notamment visées, les situations suivantes :

- 1° la demande contient des renseignements inexacts ou incomplets;
- 2° la demande a été produite de manière irrégulière.

La Ville peut intentier tout recours judiciaire pour recouvrer une aide financière obtenue illégalement ou en obtenir le remboursement en cas de non-respect des engagements.

Article 17 **Fin du programme**

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.

Article 18 **Dispositions finales**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.


Danie Deschênes, Mairesse


Catherine Fortier-Pesant, Greffière