

VILLE DE REPENTIGNY
M.R.C. DE L'ASSOMPTION
RÈGLEMENT NUMÉRO 482

Cette version réglementaire intègre un amendement au texte original du règlement et n'a que pour but d'en faciliter la consultation. Les textes légaux officiels ont préséances en cas de contradiction avec la présente version.

Cette version intègre l'amendement 482-1

Règlement sur l'instauration du programme Rénovation Québec (PRQ) volet « *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 Ville de Repentigny des mesures pour stimuler la revitalisation de la vocation résidentielle en déclin sur son territoire;

ATTENDU QUE le ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire a accordé à la Ville de Repentigny 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 Repentigny 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 la présentation du projet de règlement et l'avis de motion donné lors de la séance du conseil tenue le 14 novembre 2017 tel que le requiert la loi;

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal décrète et statue ce qui suit :

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1: TERMINOLOGIE

Dans le présent programme, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les termes suivants signifient :

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;

Programme : Programme Rénovation Québec, volet « *Maisons lézardées* »;

Propriétaire : 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;

Société : Société d'habitation du Québec;

Ville : La Ville de Repentigny.

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 Ville de Repentigny.

SECTION 2 : 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 partie d'un bâtiment admissible à la date de 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 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.

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;
3. Un propriétaire ayant des arrérages de taxes foncières relativement à l'immeuble visé par le programme ou si l'immeuble visé fait l'objet de procédures judiciaires concernant un litige avec la Ville ou remettant en cause le droit de propriété.

ARTICLE 5 : BÂTIMENTS ADMISSIBLES

Le programme s'applique à la partie ou la totalité de la superficie de plancher du bâtiment occupé 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 les travaux prévus ne sont pas assujettis aux dispositions réglementaires relatives à ces zones, ou si le propriétaire fait réaliser une expertise géotechnique, 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 doivent être respectés.

ARTICLE 6 : TRAVAUX ADMISSIBLES

Les travaux admissibles sont ceux qui sont nécessaires pour remettre en état les fondations et réparer les autres éléments du bâtiment (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 de sol et non pas à un défaut ou à un vice de construction. La condition de sol qui a provoqué l'affaissement de la fondation doit être confirmée dans un rapport signé par un ingénieur. Ce rapport doit attester que les dommages sont dus aux mouvements du sol et doit déterminer 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 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, 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. La Ville, pour établir le coût admissible de l'aide financière, se base sur le montant de la plus basse soumission.

Ne sont pas admissibles :

1. Sous réserve des dispositions de l'article 7, les travaux exécutés avant que la Ville n'ait donné l'autorisation, c'est-à-dire avant la délivrance du certificat d'admissibilité;
2. Les travaux visant à immuniser un bâtiment contre les conséquences d'une inondation;
3. Les travaux sur un bâtiment accessoire, notamment une remise, un cabanon, un abri d'auto permanent ou un garage détaché ou un garage attenant sans accès direct à l'unité résidentielle;
4. La réparation ou le remplacement d'un aménagement, la réfection d'une allée de stationnement, la remise en état ou le remplacement des galeries et terrasse en bois ainsi que d'une piscine et d'un spa;
5. Les travaux visant à terminer un bâtiment en cours de construction;

6. Les travaux d'entretien régulier;
7. 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.

2018, r. 482-1, a.1 et 2

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 présent programme 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.

Toutes les autres conditions du programme, 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 établie 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. La Ville se base sur le montant de la soumission dont le prix est le plus bas;
2. Le coût du permis de construction pour l'exécution des travaux;
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. Les frais réclamés au propriétaire par la Ville pour l'administration du programme;
8. 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 liée 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.

SECTION 3 : DISPOSITIONS FINANCIÈRES

ARTICLE 10 : MONTANT MAXIMAL DE LA SUBVENTION

Dans le volet VI, la subvention accordée équivaut à $66 \frac{2}{3}$ % du coût des travaux admissibles jusqu'à concurrence de 20 000 \$. Le propriétaire est tenu d'assumer au minimum le tiers ($\frac{1}{3}$) – $33 \frac{1}{3}$ % du coût des travaux. Si le propriétaire est une coopérative ou un organisme à but non lucratif œuvrant principalement en habitation, la participation financière minimale du propriétaire est limitée à 25 %.

ARTICLE 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. Des photos avant, pendant et après les travaux sont prises et remises à la Ville;
4. L'inspecteur a procédé à une inspection finale;
5. Le rapport de fin de travaux a été signé par l'inspecteur et le représentant autorisé de la Ville;
6. La recommandation de paiement a été signée par le représentant autorisé de la Ville.

SECTION 4 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 12 : DOCUMENTS REQUIS

Un propriétaire qui désire bénéficier de l'aide financière prévue au présent programme doit remplir et signer, sur le formulaire prescrit par la Ville, une demande d'aide financière.

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 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 TVQ;
5. Les factures détaillées 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.

ARTICLE 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 Ville sur présentation d'une justification écrite du propriétaire.

ARTICLE 14 : 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 tenter 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.

ARTICLE 16 : FRAIS DE GESTION

La Ville a établi des frais d'administration payables par le propriétaire pour le traitement de toute demande d'aide financière, s'il y a lieu. Cette somme est de 50 \$ par demande d'aide financière.

ARTICLE 17 : REMPLACEMENT

Le présent règlement abroge et remplace, à toute fin que de droits, *le Règlement décrétant les règles administratives du Programme Rénovation Québec (PRQ) concernant le volet « Maisons Lézardées » numéro 119.*

ARTICLE 18 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Chantal Deschamps

Chantal Deschamps, Ph. D.
Mairesse

Louis-André Garceau

Louis-André Garceau, avocat
Greffier

Adopté à une séance du conseil
tenue le 12 décembre 2017.

VILLE DE REPENTIGNY
M.R.C. DE L'ASSOMPTION
RÈGLEMENT NUMÉRO 482

CERTIFICAT D'APPROBATIONS

Nous soussignés attestons que le présent règlement a reçu les approbations suivantes tel que le requiert la loi, à savoir :

- ◆ Personnes habiles à voter : S. O.
- ◆ Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire : S. O.
- ◆ Municipalité régionale de comté (MRC) de L'Assomption : S. O.

CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT

Nous soussignés attestons que ce règlement a été joint au livre des règlements de la ville tel que le requiert la loi.

ET NOUS AVONS SIGNÉ, CE 14^E JOUR DU MOIS DE DÉCEMBRE 2017.

Chantal Deschamps

Chantal Deschamps, Ph. D.
Mairesse

Louis-André Garceau

Louis-André Garceau, avocat
Greffier