

Règlements de la Ville de Saint-Basile-le-Grand

RÈGLEMENT N° 1176

Relatif au Programme Rénovation Québec (PRQ) - volet VI « maisons lézardées »

CONSIDÉRANT QUE la Société d'habitation du Québec a instauré un programme-cadre qui appuie financièrement les municipalités qui se dotent d'un programme visant à améliorer les logements dans des secteurs résidentiels dégradés de leur territoire;

CONSIDÉRANT QUE le gouvernement du Québec a annoncé le 3 juin 2021, la remise en application du volet VI, « maisons lézardées », du Programme Rénovation Québec (PRQ), dont l'administration relève de la Société d'habitation du Québec (SHQ);

CONSIDÉRANT QUE la SHQ participe au budget global du présent programme dans une proportion de 50 %;

CONSIDÉRANT QUE la Ville a signé, avant l'obtention de l'approbation de son programme par la SHQ, une entente sur la gestion du programme qui prévoit notamment, que la Ville 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;

CONSIDÉRANT Qu'avis de motion a été donné et qu'un projet de règlement a été présenté et déposé à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 7 septembre 2021;

CONSIDÉRANT les modifications apportées au titre et à l'article 7 du règlement afin de prolonger la période de rétroactivité de l'application du programme à 12 mois.

EN CONSÉQUENCE :

Le conseil municipal adopte le règlement suivant :

DISPOSITION 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 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;
- 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;
- Ville : désigne la Ville de Saint-Basile-le-Grand;
- Société : désigne la 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 Ville.

Règlements de la Ville de Saint-Basile-le-Grand

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. Le requérant doit signer une entente avec la Ville relativement à l'application de ce règlement pour être admissible à une subvention. Copie de cette entente est jointe en annexe A de ce règlement.

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 :

- Un ministère, un organisme ou une entreprise relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec;
- Un organisme à but non 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 comptes de taxes en souffrance avec la Ville;
- Tout propriétaire ayant un litige en cours avec la Ville pour des avis d'infraction reçus relativement à des travaux exécutés sans permis.

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 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.

Le coût minimum des travaux est établi à 10 000 \$.

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 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 provoquée l'affaissement de la fondation doit être confirmée par une entreprise spécialisée.

Règlements de la Ville de Saint-Basile-le-Grand

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-proprétaire » 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 Accès-Logis 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 Ville se base sur le montant de la plus basse soumission.

Ne sont pas admissibles :

- Les travaux exécutés avant que la Ville 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 APPLICATION RÉTROACTIVE

Nonobstant ce qui précède, le programme municipal peut s'appliquer aux travaux admissibles exécutés jusqu'à 12 mois avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

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, qu'un permis de construction de la Ville a été émis pour la réalisation des travaux admissibles et que les travaux ont été exécutés par un entrepreneur détenant la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec. De plus, le propriétaire devra fournir toutes les factures détaillées concernant la réalisation des travaux, ainsi qu'une preuve que toutes ces factures ont été acquittées.

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.

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 établi par la Ville.

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 basé 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;

Règlements de la Ville de Saint-Basile-le-Grand

- 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 s'il s'agit d'un logement conforme aux règlements municipaux;
- Les frais réclamés au propriétaire par la Ville 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 liés 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 10 MONTANT MAXIMAL DE LA SUBVENTION

La subvention accordée équivaut à 50 % du coût des travaux admissibles (divisé à parts égales entre la SHQ et la Ville), jusqu'à un maximum de 30 000 \$.

ARTICLE 11 MONTANT MINIMAL DES TRAVAUX

Le coût total des travaux admissibles doit être d'au moins 10 000 \$ par bâtiment.

ARTICLE 12 VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

L'aide financière est versée au propriétaire à la fin des travaux 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 Ville a procédé à une inspection finale;
- Le rapport de fin de travaux a été signé par l'inspecteur de la Ville;
- La recommandation de paiement a été signée par le représentant autorisé de la Ville;
- Le rapport de l'entreprise spécialisée en la matière (ingénieur, technicien, etc.) qui atteste que les travaux ont été exécutés conformément au devis.

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 13 DOCUMENTS REQUIS

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 :

- 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;
- 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;

Règlements de la Ville de Saint-Basile-le-Grand

- 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;
- 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;
- Une preuve attestant que les factures ont été acquittées.

En tout temps, la Ville 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 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 15 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.

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

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 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



YVES LESSARD
MAIRE



MARIE-CHRISTINE LEFEBVRE, AVOCATE, OMA
GREFFIERE ET DIRECTRICE GÉNÉRALE ADJOINTE

Avis de motion (A-2021-21) :
Adoption du règlement (n° 2021-10-296):
Avis public et entrée en vigueur :

7 septembre 2021
4 octobre 2021
6 octobre 2021

Ce programme est financé conjointement et à parts égales entre la Société d'habitation du Québec et la Ville de Saint-Basile-le-Grand

Entente Ville – Propriétaire

N° de dossier
LEZ 2021-

ENTENTE

CONVENUE ENTRE LA

VILLE DE SAINT-BASILE-LE-GRAND

ET LE OU LES

PROPRIÉTAIRE(S) bénéficiant d'une aide financière accordée dans le cadre du règlement n° 1176 pour le bâtiment situé au _____ ci-après désigné « **le propriétaire** »,

Pour cette entente, l'ex-propiétaire du bâtiment peut être considéré comme « le propriétaire » s'il a fait la demande d'aide financière et prouve qu'il a assumé les coûts de la rénovation du bâtiment.

lesquels conviennent de ce qui suit :

ARTICLE 1 DÉFINITIONS

Dans la présente entente, à moins que le contexte n'impose un sens différent, on entend par :

Aide financière Subvention versée par la Ville de Saint-Basile-le-Grand au propriétaire dans le cadre du règlement n° 1176 - **Relatif au Programme Rénovation Québec (PRQ) - volet VI « maisons lézardées »**.

Bâtiment Bâtiment faisant l'objet d'une aide financière.

ARTICLE 2 PROGRAMME

La présente entente est conclue dans le cadre du **règlement n° 1176 – Relatif au Programme Rénovation Québec (PRQ) - volet VI « maisons lézardées »**.

ARTICLE 3 CONDITIONS ET EXIGENCES

Le propriétaire d'un immeuble faisant l'objet d'une aide financière de la Ville de Saint-Basile-le-Grand dans le cadre du règlement n° 1176 s'engage à respecter les conditions et exigences qui suivent :

3.1 Les travaux admissibles sont ceux permettant la remise en état des fondations et la correction des autres éléments du bâtiment qui ont été endommagés par l'affaissement des fondations, afin de stabiliser de façon permanente les fondations.

Les travaux reconnus concernent donc uniquement la correction des dommages causés par l'affaissement et non les travaux de rénovation ou d'amélioration que le propriétaire voudrait exécuter par la même occasion.

Les coûts des travaux admissibles peuvent également inclure des honoraires professionnels liés aux travaux et le coût du permis de construction.

3.2 Les travaux doivent être exécutés par un ou des entrepreneurs détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec.

- 3.3 Le requérant est propriétaire en titre ou ex-propriétaire (*s'il prouve qu'il a assumé les coûts de la rénovation du bâtiment*) de l'immeuble faisant l'objet d'une demande d'aide financière et a payé toutes taxes et tout autre montant dû à la Ville de Saint-Basile-le-Grand, et ce, avant la signature de cette entente.
- 3.4 Le propriétaire doit payer les frais relatifs à la conception des plans et devis, aux permis exigés et à tous les travaux de rénovation ou de construction.
- 3.5 Le propriétaire doit exécuter la totalité des travaux admissibles indiqués à la demande d'aide financière.
- 3.6 Si un bâtiment a fait l'objet d'un sinistre avant ou pendant l'exécution des travaux reconnus, le coût de ces travaux devra être ajusté en fonction du montant de toute indemnité versée ou à être versée en rapport avec le 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 de Saint-Basile-le-Grand.

Cette exigence ne s'applique pas à un bâtiment qui a été transféré à un autre propriétaire après un incendie, mais à condition que le nouveau propriétaire déclare par écrit à la Ville qu'il n'a aucun lien de parenté ou d'affaires avec l'ancien propriétaire.

- 3.7 Les travaux devront être exécutés dans les délais prévus au permis de construction émis. La Ville de Saint-Basile-le-Grand se réserve le droit de se retirer de tout projet non débuté dans les six mois suivant l'émission du permis de construction ou si les travaux ne sont pas terminés dans un délai d'un an.
- 3.8 Les propriétaires ayant exécuté les travaux admissibles jusqu'à douze (12) mois avant l'entrée en vigueur du règlement n° 1176, pourront se prévaloir de ce programme de subvention si, lors de l'exécution des travaux, ils ont procédé à l'installation minimum d'un pieu, que les fondations présentaient au moins une fissure due à l'affaissement du sol, qu'un permis de construction de la Ville de Saint-Basile-le-Grand a été émis pour les travaux admissibles, que les travaux ont été exécutés par un entrepreneur détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec, et que le propriétaire fournisse toutes les factures détaillées et autres documents requis par la Ville pour l'obtention d'une subvention dans le cadre de ce programme.

ARTICLE 4 AIDE FINANCIÈRE

- 4.1. Lorsque tous les travaux sont complétés, le versement de l'aide financière sera effectué au propriétaire en un paiement, suite à l'approbation des travaux par la Ville de Saint-Basile-le-Grand.

Pour autoriser le versement de l'aide, la Ville exigera toutes les pièces justificatives permettant d'établir le coût réel des travaux exécutés. Les pièces produites doivent indiquer la nature des travaux exécutés, des matériaux achetés, de la main-d'œuvre fournie, des taxes payées, des frais encourus et tout autre renseignement jugé nécessaire pour établir les coûts réels. Tout document doit être dûment daté et authentifié. Une demande d'aide est considérée nulle lorsque ces pièces justificatives n'ont pas été produites suivant leur demande par la Ville de Saint-Basile-le-Grand.

- 4.2. La Ville de Saint-Basile-le-Grand retardera le paiement de l'aide financière jusqu'à ce que tout montant dû à la Ville de Saint-Basile-le-Grand (dont notamment les taxes arrivées à échéance) par le propriétaire soit réglé et que cette entente soit signée.
- 4.3. La Ville de Saint-Basile-le-Grand pourra refuser de verser l'aide financière si les travaux ne sont pas complètement terminés comme il est prévu aux plans et devis ou s'ils sont réalisés de façon à ne pas répondre aux règles de l'art.

ARTICLE 5 REMBOURSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE

5.1. Le propriétaire reconnaît qu'il devra rembourser à la Ville de Saint-Basile-le-Grand l'aide financière reçue s'il ne respecte pas toutes les conditions de l'entente signée avec la Ville de Saint-Basile-le-Grand ou s'il est porté à la connaissance de la Ville de Saint-Basile-le-Grand toute déclaration ou renseignement erroné ainsi que toute information manifestement incomplète ayant pour effet direct ou indirect d'accorder au propriétaire une aide financière à laquelle il n'avait pas droit ou de faire croire à tort au respect par le propriétaire des conditions de son engagement.

ARTICLE 6 COÛT DES TRAVAUX ET AIDE FINANCIÈRE

Le coût des travaux admissibles est estimé à _____
(_____ \$). L'aide financière versée représentera cinquante pour cent (50 %) de ce montant, sans toutefois excéder trente mille dollars (30 000 \$), mais le versement de cette aide est ajusté aux coûts réels après exécution des travaux et présentation des pièces justificatives sans dépasser les paramètres établis par le règlement municipal n° 1176.

Permis de construction n° _____ émis le _____ par le Service de l'urbanisme et de l'environnement.

ARTICLE 7 PROPRIÉTAIRES

Propriétaire n° 1 (nom et prénom)

N° de téléphone

Propriétaire n° 2 (nom et prénom)

N° de téléphone

Adresse

Ville

Code postal

ARTICLE 8 DÉCLARATION DU PROPRIÉTAIRE

JE DÉCLARE ÊTRE LE PROPRIÉTAIRE EN TITRE OU L'EX-PROPRIÉTAIRE DU BÂTIMENT DÉCRIT CI-DESSUS.

Je déclare être informé de toutes les conditions et exigences du programme et je m'engage à les respecter.

Je déclare solennellement que tous les renseignements fournis à la Ville Saint-Basile-le-Grand sont véridiques et complets.

Propriétaire n° 1 (signature)

Date

Propriétaire n° 2 (signature)

Date

Représentant de la Ville de Saint-Basile-le-Grand (signature)

Date

ARTICLE 9 RECOURS CONTRE LA VILLE (VOLET « MAISONS LÉZARDÉES »)

Je, soussigné, bénéficiaire d'une aide financière du présent Programme municipal de subvention tel que prévu dans le cadre du volet « Aide aux propriétaires de maisons lézardées » du Programme Rénovation Québec renonce à réclamer à la Ville de Saint-Basile-le-Grand tout montant supplémentaire pour des travaux visés par ce programme, mais non remboursés par l'aide financière déterminée à la présente entente.

Propriétaire n° 1 (signature)

Date

Propriétaire n° 2 (signature)

Date

Représentant de la Ville de Saint-Basile-le-Grand (signature)

Date