



MUNICIPALITÉ DE SAINT-AMABLE

RÈGLEMENT 751-00-2017 RELATIF À L'INSTAURATION DU VOLET MAISONS LÉZARDÉES DU PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC

Incluant la modification numéro :

Numéro règlement	du Date d'entrée en vigueur
751-01-2017	7 décembre 2017

Avis légal : Le présent règlement est une version administrative du Règlement 751-00-2017 relatif à l'instauration du volet maisons lézardées du programme Rénovation Québec. La Municipalité de Saint-Amable n'assume aucune responsabilité quant aux erreurs de transcription. Seuls les règlements originaux, tel que contresignés par le greffier, ont une valeur légale.

RÈGLEMENT 751-00-2017 RELATIF À L'INSTAURATION DU VOLET MAISONS LÉZARDÉES DU PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC.

CONSIDÉRANT 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 Municipalité de mesures visant à améliorer les logements dans des secteurs résidentiels dégradés de son territoire;

CONSIDÉRANT qu'en mai 2009, la Municipalité a mis en place un programme d'aide financière pour certains propriétaires aux prises avec des problèmes de maisons lézardées;

CONSIDÉRANT que ce programme a été reconduit à de multiples reprises et a pris fin le 31 décembre 2014;

CONSIDÉRANT que le gouvernement du Québec a annoncé, le 28 mars 2017, la remise en œuvre des programmes de rénovation et d'adaptation de domicile de la SHQ, dont fait partie le volet maisons lézardées du programme Rénovation Québec;

CONSIDÉRANT la résolution 174-05-17 adoptée par le conseil;

CONSIDÉRANT que le ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire a accordé à la Municipalité un budget pour l'application de ce volet;

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

CONSIDÉRANT que la Municipalité a signé une entente avec la SHQ sur la gestion du programme qui prévoit notamment que la Municipalité déboursa la totalité de l'aide financière accordée aux propriétaires et que la participation financière de la SHQ à cette aide lui sera remboursée;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été donné et qu'un projet de règlement a été déposé lors de la séance ordinaire tenue le 15 août 2017;

CONSIDÉRANT que le règlement a été mis à la disposition des membres du conseil au moins soixante-douze (72) heures avant la séance;

**EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-AMABLE
DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

ARTICLE 1 DÉFINITIONS

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots ou expressions qui suivent ont le sens et la signification qui leur sont attribués dans le présent chapitre.

« Maison lézardée » : Bâtiment résidentiel, en tout ou en partie, construit sur un sol argileux dont la fondation comporte une fissure découlant du tassement ou de l'affaissement du sol argileux, à l'exclusion de toute autre cause (p. ex. vice de construction).

« Mandataire » : Le directeur du Service de l'urbanisme ou son représentant.

« Municipalité » : La Municipalité de Saint-Amable.

« Programme » : Programme Rénovation Québec, volet maisons lézardées, tel que mis en œuvre dans la Municipalité par l'entremise du présent règlement.

« SHQ » : La Société d'habitation du Québec.

« Travaux de stabilisation » et

« travaux de correction » : Travaux qui permettent d'éviter que la fondation de la maison lézardée soit affectée de nouveau par un affaissement ou un tassement du sol.

ARTICLE 2 PERSONNES ADMISSIBLES

2.1 Le programme s'adresse à toute personne qui est propriétaire d'une maison lézardée, peu importe le mode de propriété (individuel, corporatif, en propriété exclusive, en propriété divisée ou indivise, en coopérative d'habitation, etc.), sous réserve du cinquième alinéa du présent article.

S'il y a plus d'un propriétaire, une procuration désignant un représentant aux fins du programme doit être signée par les autres propriétaires et être fournie à la Municipalité. À défaut, tous les propriétaires doivent signer les documents permettant d'adhérer au programme.

Dans le cas où le propriétaire souhaite désigner un tiers pour agir en son nom aux fins du programme, il doit fournir à la Municipalité une procuration le désignant à ce titre. Dans le cas où il y a plus d'un propriétaire, cette procuration désignant un tiers doit être signée par tous les propriétaires.

Dans le cas d'une personne morale (coopérative d'habitation, compagnie, société par actions, association, etc.), une résolution du conseil d'administration doit être fournie à la Municipalité afin de désigner le ou les représentants aux fins du programme. **Sont inadmissibles :**

- 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 qui est partie à une entente ou un accord en vigueur donnant droit à des aides financières du gouvernement du Canada.

ARTICLE 3 BÂTIMENTS ADMISSIBLES

3.1 Le programme vise toute maison lézardée située sur le territoire de la Municipalité. Aux fins du programme, chaque unité d'habitation comprise dans une maison de type jumelé ou maison en rangée en propriété exclusive est considérée comme une maison distincte.

Le programme s'applique aux bâtiments de type résidentiel de huit (8) logements et moins. Il vise uniquement la partie résidentielle d'une maison lézardée qui sert de résidence principale à ses occupants.

Est inadmissible la totalité ou la partie d'un bâtiment :

1° qui est érigé dans une zone inondable de grand courant (de 0 à 20 ans), sauf si le bâtiment a fait l'objet de travaux visant à l'immuniser contre les conséquences d'une inondation ou de tels travaux au moment de l'exécution de travaux admissibles aux fins du programme;

2° qui 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 dans les dispositions réglementaires. Dans tous les cas, la réglementation 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 doit être respectée.

3.2 La maison lézardée ou les logements qu'elle comprend peuvent être occupés par leurs propriétaires, par des locataires ou des occupants.

3.3 Les fondations de la maison lézardée doivent comporter au moins (1) une fissure et la fondation doit avoir subi un mouvement d'au moins 25 mm (1 po) en raison du tassement ou de l'affaissement du sol.

(2017, R. 751-01-2017, a. 2)

3.4 Une maison lézardée ne peut faire l'objet d'une aide financière en vertu de ce programme ou d'un programme de même nature qu'une seule fois.

ARTICLE 4 TRAVAUX ADMISSIBLES

4.1 Les travaux admissibles sont ceux qui nécessitent des travaux de correction ou de stabilisation des fondations au moyen de l'installation d'un (1) ou de plusieurs pieux. Sauf dans les cas visés aux articles 7.1 et suivants, la nécessité des travaux est basée sur l'expertise d'un ingénieur qui doit confirmer que la condition du sol argileux a provoqué un mouvement de la fondation, à l'exclusion de toute autre cause (p. ex. vice de construction). Les travaux admissibles concernent donc uniquement la stabilisation des fondations.

4.2 Aux fins du calcul de l'aide financière, les coûts admissibles peuvent comprendre :

- 1° le coût de la main-d'œuvre et des matériaux fournis par l'entrepreneur;
- 2° le coût du permis de construction municipal pour l'exécution des travaux;
- 3° le montant payé par le propriétaire pour la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ);
- 4° les honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux admissibles; 5° les frais de relogement versés à un locataire, le cas échéant.

Les coûts d'expropriation et les coûts d'acquisition d'un immeuble ne sont pas admissibles.

4.3 Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur reconnu 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. Les matériaux utilisés doivent être neufs et de qualité standard et être fournis par cet entrepreneur.

La personne qui détient une licence de « constructeur-propriétaire » n'est pas considérée comme détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec, aux fins du programme.

Sont inadmissibles :

- Sauf dans le cas des travaux visés par les articles 7.1 et suivants, les travaux exécutés préalablement à la délivrance du certificat d'admissibilité;
- Les travaux exécutés qui n'ont pas fait l'objet d'un certificat d'admissibilité;
- Les travaux n'ayant pas fait l'objet d'un permis de la Municipalité;
- Les travaux visant un bâtiment accessoire, notamment un cabanon, un abri d'auto ou un garage;

- Les travaux de réparation ou de remplacement d'un aménagement paysager, de réfection de la chaussée ou d'une allée, de remise en état ou de remplacement des galeries et terrasses en bois ou des accessoires de jardin (p. ex. piscine, jacuzzi, cabanon);
- Les travaux visant à terminer un bâtiment en construction;
- Les travaux d'entretien ou de réparation réguliers ou usuels;
- 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*;
- Les travaux visant à immuniser un bâtiment contre les conséquences d'une inondation;
- Les travaux qui font l'objet d'une aide financière dans le cadre d'un autre programme de la SHQ, sauf s'ils sont exécutés dans le cadre des programmes AccèsLogis Québec ou Logement abordable Québec;
- Les travaux correctifs visant d'autres éléments que la fondation de la maison lézardée.

ARTICLE 5 AIDE FINANCIÈRE

5.1 La Municipalité ou son mandataire peut accorder une aide financière au propriétaire visant les travaux admissibles au sens du programme.

5.2 L'aide financière maximale accordée au propriétaire est d'au plus 66,66 % du coût total des travaux admissibles engagés par le propriétaire.

5.3 Le coût maximal des travaux admissibles aux fins du programme est de trente-six mille dollars (36 000 \$) par maison lézardée.

Dans le cas d'un bâtiment ayant été l'objet d'un sinistre avant ou pendant l'exécution des travaux admissibles, le coût des travaux admissibles 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.

Conformément au second alinéa de l'article 3.1, dans le cas d'un bâtiment dont la vocation est partiellement résidentielle, le coût des travaux admissibles est établi selon la proportion du plancher du bâtiment occupé par la vocation résidentielle.

5.4 L'aide financière est versée à parts égales entre le gouvernement du Québec, par l'entremise de la SHQ, et la Municipalité.

5.5 Lors de la présentation de la demande d'aide financière, le montant des travaux admissibles à une aide financière est établi comme suit, selon le cas :

1° dans le cas des travaux visés par les articles 6.1 et suivants, selon la plus basse soumission produite par un entrepreneur reconnu au sens de l'article 4.3;

2° dans le cas des travaux visés par les articles 7.1 et suivants, selon le coût réel des travaux établi selon les preuves de paiement présentées conformément au sixième paragraphe de l'article 8.1, si elles sont disponibles. Si ces preuves sont indisponibles au moment de la présentation de la demande, ce montant est établi selon la soumission ou l'estimé fourni par l'entrepreneur, s'il y a lieu, ou, à défaut, selon la facture de l'entrepreneur ou selon un montant moyen raisonnable déterminé par la Municipalité ou son mandataire.

Toutefois, lors du versement de l'aide financière, celle-ci est ajustée selon le coût réel des travaux suivant leur exécution et sur présentation des pièces justificatives.

Le montant versé ne peut toutefois excéder le montant maximal prévu dans la demande d'aide financière.

5.6 Les travaux doivent être terminés au plus tard douze (12) mois après la délivrance du certificat d'admissibilité. Après ce délai, sauf directive contraire de la Municipalité ou de son mandataire, le dossier sera fermé et le propriétaire ne pourra recevoir l'aide financière prévue.

5.7 La contribution versée par la Municipalité prend la forme d'une aide financière. La Municipalité peut, à sa discrétion, exiger le remboursement d'une aide financière versée à un propriétaire dans le cas où ce dernier aurait effectué de fausses déclarations ou fourni des documents falsifiés, erronés ou inexacts dans le but d'obtenir une aide financière dans le cadre du programme.

5.8 Le bénéficiaire d'une aide financière de la Municipalité en vertu du présent programme doit exonérer la Municipalité de toute responsabilité à l'égard des dommages causés à sa propriété par les lézardes et, de ce fait, il doit renoncer à toute poursuite en responsabilité contre la Municipalité.

5.9 Nonobstant les dates mentionnées dans le présent règlement, il ne sera plus possible d'obtenir d'aide financière en vertu du présent programme dès que les engagements financiers de la Municipalité et de la SHQ atteindront respectivement un montant d'un million vingt-cinq mille cinq cent dollars (1 025 500 \$). Ainsi, les demandes sont traitées en priorité au fur et à mesure de leur réception jusqu'à l'atteinte de ce montant.

ARTICLE 6 CHEMINEMENT D'UN DOSSIER POUR DES TRAVAUX PROJETÉS

6.1 Le propriétaire ou son représentant remplit le formulaire de demande d'adhésion au programme conjointement avec la Municipalité ou le mandataire. Dans le cas d'une personne morale ou d'un représentant, une résolution ou une procuration le désignant comme personne autorisée à agir au nom du propriétaire doit être fournie à la Municipalité, conformément à l'article 2.1.

6.2 La Municipalité ou le mandataire procède ensuite à une visite de l'immeuble afin de constater l'affaissement ou le tassement du sol et les fissures et de prendre des photos.

6.3 Suivant la visite, le propriétaire ou son représentant présente à la Municipalité ou au mandataire un rapport technique signé par un ingénieur et confirmant la présence des deux (2) caractéristiques prévues à l'article 3.3. Le rapport doit également faire mention de la nature des travaux de stabilisation ou de correction à effectuer. Le propriétaire ou son représentant doit, en outre, fournir un titre de propriété attestant qu'il ou la personne qu'il représente est le propriétaire de la maison lézardée.

6.4 Si le rapport de l'ingénieur satisfait aux critères du programme, le propriétaire ou son représentant remet à la Municipalité ou au mandataire au moins deux (2) soumissions détaillées préparées par des entrepreneurs reconnus au sens de l'article 4.3. Chaque soumission doit être accompagnée de la copie de la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec. De plus, la soumission retenue doit être accompagnée des plans et devis détaillés des travaux à exécuter, signés par l'ingénieur, et des numéros de TPS-TVQ de l'entrepreneur.

(2017, R. 751-01-2017, a. 3)

6.5 Par la suite, une demande d'aide financière est remplie conjointement par la Municipalité ou le mandataire et par le propriétaire ou son représentant. Dans le cas d'une personne morale ou d'un représentant, une résolution ou une procuration le désignant comme personne autorisée à agir au nom du propriétaire doit être fournie à la Municipalité, conformément à l'article 2.1. Le coût des travaux

admissibles comprend les éléments prévus aux articles 4.1 et 4.2, sous réserve des critères de l'article 5.3.

6.6 Suivant l'obtention du permis de construction requis auprès de la Municipalité, l'émission du certificat d'admissibilité et la fin des travaux, le propriétaire ou son représentant avise la Municipalité ou le mandataire de la fin des travaux et lui remet les factures détaillées correspondant aux dépenses effectuées.

6.7 La Municipalité ou le mandataire visite les lieux et complète le rapport de fin des travaux accompagné de photos montrant que les travaux sont complétés.

6.8 La Municipalité ou le mandataire procède ensuite aux vérifications d'usage et présente la demande de versement de l'aide financière.

6.9 Préalablement au versement de l'aide financière, le propriétaire ou son représentant remet à la Municipalité ou au mandataire une copie du ou des chèques recto verso ayant servi aux paiements de l'entrepreneur et des professionnels ou une autre preuve de paiement jugée satisfaisante par la Municipalité.

ARTICLE 7 RÉTROACTIVITÉ

7.1 Le propriétaire ayant exécuté des travaux de stabilisation ou de correction dans les douze (12) mois précédant la date d'entrée en vigueur du présent règlement et dont le permis de construction relatif à ces travaux fait état d'une date prévue des travaux située dans cette plage peut être admissible à l'aide financière si les conditions du programme sont remplies.

7.2 Aux fin du programme, l'installation d'un pieu suffit, à elle seule, pour considérer que les fondations du bâtiment visé par les travaux présentaient les caractéristiques prévues à l'article 3.3. Le propriétaire ou son représentant doit néanmoins satisfaire aux autres conditions du programme, notamment celles prévues aux articles 8.1 et suivants.

ARTICLE 8 CHEMINEMENT D'UN DOSSIER POUR DES TRAVAUX RÉALISÉS DANS LES DOUZE MOIS PRÉCÉDANT LA DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT

8.1 Documents obligatoires

Le propriétaire ou son représentant ayant effectué des travaux admissibles au sens de l'article 7.1 produit à la Municipalité ou au mandataire les documents suivants avant de remplir tout formulaire requis pour adhérer au programme :

1° un titre de propriété démontrant qu'au moment des travaux, le propriétaire ou la personne qu'il représente, était le propriétaire de la maison lézardée visée;

2° dans le cas d'une personne morale ou d'un représentant, une résolution ou une procuration le désignant comme personne autorisée à agir au nom du propriétaire, conformément à l'article 2.1;

3° toute facture d'un entrepreneur reconnu, au sens de l'article 4.3, confirmant l'installation d'au moins un (1) pieu sur la maison lézardée;

4° toute facture d'un entrepreneur reconnu, au sens de l'article 4.3, confirmant la correction d'autres éléments de la maison lézardée, s'il y a lieu;

5° une copie de la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec et les numéros de TPS-TVQ de tout entrepreneur visé aux paragraphes 3 et 4 ci-dessus;

6° une preuve du paiement de la facture prévue au paragraphe 3 ci-dessus, à la satisfaction de la Municipalité. Dans le cas où la preuve de paiement est indisponible au moment de la présentation de la demande d'aide financière, la preuve doit être fournie selon les modalités prévues à l'article 6.9 avec les adaptations nécessaires;

7° une copie du permis de construction délivré par la Municipalité pour l'installation d'au moins un (1) pieu et qui fait état d'une date ou d'une plage prévue des travaux comprise dans les douze (12) mois précédant la date d'entrée en vigueur du présent règlement;

8° toute autre pièce justificative exigée par la Municipalité ou son mandataire.

8.2 Documents additionnels

S'il les possède, le propriétaire ou son représentant produit également à la Municipalité ou au mandataire les documents suivants :

1° un rapport d'ingénieur ou d'une entreprise spécialisée attestant la présence d'une (1) ou de plusieurs fissures et la nécessité d'installer un ou des pieux en raison du tassement ou de l'affaissement du sol;

2° des photos attestant de l'affaissement ou du tassement du sol et des fissures de la maison lézardée avant les travaux de stabilisation ou de correction;

3° toute soumission reçue d'un entrepreneur pour l'installation d'au moins un (1) pieu sur la maison lézardée.

8.3 Suivant la réception de l'ensemble des documents prévus à l'article 8.1, la Municipalité ou le mandataire remplit conjointement avec le propriétaire ou son représentant les formulaires requis pour adhérer au programme.

8.3 La Municipalité ou le mandataire procède à une visite de l'immeuble afin de constater les travaux réalisés et de prendre des photos.

8.4 La Municipalité ou le mandataire remplit ensuite un rapport de fin des travaux.

8.5 La Municipalité procède aux vérifications d'usage et présente la demande de versement de l'aide financière.

ARTICLE 9 POUVOIRS DE LA MUNICIPALITÉ

9.1 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.

9.2 La Municipalité peut révoquer à tout moment l'octroi d'une demande d'aide financière si le propriétaire a fait défaut de terminer les travaux reconnus dans les délais prévus au présent règlement.

9.3 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.

ARTICLE 10 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

François Gamache, maire

Geneviève Lauzière, greffière et sec.-trés. adj.

Avis de motion : 15 août 2017

Présentation projet de règlement : 15 août 2017

Adoption : 5 septembre 2017

Approbation SHQ : 18 septembre 2017

Avis public (entrée en vigueur) : 20 septembre 2017