



MISE EN GARDE : Cette codification a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude ou à la fiabilité du texte. S'il y a divergence entre la présente codification administrative et le contenu du règlement, le texte original adopté et en vigueur est celui qui prévaut. Afin d'obtenir la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements, le lecteur devra contacter le Service du greffe au 450 978-3939.

Règlement numéro L-12952 établissant le programme Rénovation Québec, volet VI – Maisons Lézardées

Adopté le 4 octobre 2022

ATTENDU QU'en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, c. S-8), une municipalité peut préparer un programme complémentaire à celui de la Société d'habitation du Québec, si cette dernière le prévoit dans un programme préparé et mis en œuvre par elle;

ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec a instauré le programme Rénovation Québec, un programme-cadre qui vise à stimuler la revitalisation de la vocation résidentielle en déclin dans certains secteurs du territoire des municipalités du Québec;

ATTENDU QUE les modalités d'application du programme Rénovation Québec prévoient qu'une municipalité qui y est admissible doit notamment, pour participer à sa mise en œuvre, adopter et faire approuver un programme municipal par règlement;

ATTENDU QUE la Société d'habitation du Québec a annoncé la reconduction du programme Rénovation Québec pour l'exercice financier 2022-2023, incluant le volet VI de ce programme qui a pour but de venir en aide aux propriétaires de bâtiments résidentiels dont les fondations présentent des lézardes à la suite de leur affaissement;

ATTENDU QUE le 12 février 2022, par la résolution CM-20220201-187, la Ville de Laval a avisé la Société d'habitation du Québec de son intention d'adhérer au programme Rénovation Québec pour l'exercice financier 2022-2023 du gouvernement du Québec, qui se termine le 31 mars 2023;

ATTENDU QUE la ministre des Affaires municipales et de l'habitation a accordé à la Ville de Laval un budget pour l'application de son propre programme municipal et que la Société d'habitation du Québec et la Ville de Laval participent au budget de ce programme dans une proportion de 50 % chacune;

ATTENDU QUE la Ville a adhéré au volet VI du programme Rénovation Québec en adoptant le 7 décembre 2022 le *Règlement numéro L-12853 établissant le programme Rénovation Québec, volet VI – Maisons lézardées 2021-2022* pour l'exercice financier 2021-2022, lequel a pris fin le 31 mars 2022;

ATTENDU QUE la Ville souhaite adhérer au volet VI du programme Rénovation Québec pour l'exercice financier 2022-2023 et subséquents en cas de reconduction future du programme par la Société d'habitation du Québec, et que dans ce contexte, il y a lieu d'adopter un nouveau règlement;

ATTENDU QU'une entente entre la Ville et la Société d'habitation du Québec concernant la gestion des programmes d'amélioration de l'habitat sur le territoire de la Ville est en vigueur;

ATTENDU QU'un projet de règlement a été déposé et qu'avis de motion a été régulièrement donné en vue de l'adoption du présent règlement;

RÈGLEMENT NUMÉRO L-12952 – Codification administrative

SUR rapport du comité exécutif, il est,

PROPOSÉ PAR: Aline Dib

APPUYÉ PAR: Flavia Alexandra Novac

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ par règlement du conseil de la Ville de Laval et il est, par le présent règlement, statué et ordonné ce qui suit:

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Dans le présent règlement, les mots et expressions suivants signifient:

« certificat d'admissibilité » : Le certificat délivré par la Ville confirmant l'admissibilité du propriétaire au Programme;

« Directeur » : Le directeur du Service de l'urbanisme de la Ville ou toute personne chargée par le Directeur de l'application de ce règlement;

« exercice financier » : Un exercice financier s'étalant du 1^{er} avril au 31 mars;

« ingénieur » : Un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec;

« Programme » : Le programme Rénovation Québec, volet VI – Maisons lézardées;

« propriétaire » : La personne physique ou morale qui détient le droit de propriété sur un bâtiment admissible;

« Société » : La Société d'habitation du Québec;

« Ville » : La Ville de Laval.

L-12952 a.1.

2. 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.

L-12952 a.2.

3. Le Programme est applicable à l'ensemble du territoire de la Ville.

L-12952 a.3.

CHAPITRE II

ADMISSIBILITÉ AU PROGRAMME

SECTION I

PROPRIÉTAIRE ADMISSIBLE

4. Le Programme est établi au bénéfice de tout propriétaire d'un bâtiment admissible à la date de réception, par la Ville, de la demande d'aide financière pour la réalisation de travaux admissibles.

L-12952 a.4.

5. Dans le cas où le droit de propriété sur un bâtiment est détenu par des copropriétaires, une procuration signée par les indivisaires ou une résolution du conseil d'administration du syndicat des copropriétaires désignant un ou des représentants doit être fournie à la Ville.

L-12952 a.5.

RÈGLEMENT NUMÉRO L-12952 – Codification administrative

6. Dans le cas où le droit de propriété sur un bâtiment est détenu par une compagnie ou une coopérative d'habitation, une résolution du conseil d'administration désignant un ou des représentants doit être fournie à la Ville.

L-12952 a.6.

7. Le propriétaire qui fait, ou au nom duquel est faite, la demande d'aide financière doit demeurer propriétaire du bâtiment admissible jusqu'au versement de celle-ci.

L-12952 a.7.

2. 8. Ne sont pas admissibles :

1° un propriétaire ayant des arrérages de taxes municipales;

2° un propriétaire ayant un dossier en cours avec la Ville quant à des avis d'infraction reçus relativement à des travaux exécutés sans permis ou non conformes à la réglementation municipale;

3° un ministère, un organisme ou une société d'État relevant du gouvernement du Canada ou du gouvernement du Québec;

4° un organisme à but non lucratif ou une coopérative d'habitation 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 détient une entente ou un accord en vigueur donnant droit à des subventions du gouvernement du Canada.

L-12952 a.8.

SECTION II BÂTIMENTS ADMISSIBLES

9. Le Programme s'applique à un bâtiment principal résidentiel comprenant de 1 à 8 logements.

L-12952 a.9.

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

L-12952 a.10.

11. N'est pas admissible un bâtiment qui :

1° est érigé dans la zone de grand courant (0-20 ans) d'une plaine inondable, 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 Programme;

2° est érigé dans une zone de contraintes naturelles qui représentent des dangers d'érosion ou de glissement de terrain, sauf si 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 Programme.

L-12952 a.11.

SECTION III TRAVAUX ADMISSIBLES

12. Les travaux admissibles sont uniquement ceux qui sont nécessaires pour stabiliser ou remettre en état les fondations du bâtiment admissible et doivent comprendre l'installation d'au moins un pieu afin de stabiliser ces fondations.

L-12952 a.12.

RÈGLEMENT NUMÉRO L-12952 – Codification administrative

13. 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 un rapport d'expertise signé et scellé par un ingénieur.

L-12952 a.13.

14. Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur détenant la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec ainsi que les numéros d'inscription requis en vertu de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (RLRQ, c.T-0.1) et de la *Loi sur la taxe d'accise* (L.R.C. (1985), c. E-15), devant tous être valides au moment de la réalisation des travaux. Aux fins d'application du Programme, une licence de « constructeur-propriétaire » n'est pas considérée comme une licence appropriée.

L-12952 a.14.

15. 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.

L-12952 a.15.

16. Ne sont pas admissibles :

- 1° les travaux exécutés avant la délivrance du certificat d'admissibilité au Programme;
- 2° les travaux pour lesquels le propriétaire n'a pas obtenu les autorisations requises en vertu de la réglementation d'urbanisme de la Ville;
- 3° les travaux visant à immuniser un bâtiment contre les conséquences d'une inondation;
- 4° les travaux sur un bâtiment accessoire, notamment une remise, un abri d'auto ou un garage;
- 5° la réparation ou le remplacement d'un aménagement paysager;
- 6° les travaux visant à terminer un bâtiment en cours de construction;
- 7° les travaux d'entretien régulier;
- 8° les travaux visant à 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* (RLRQ, c. CCQ-1991);
- 9° les travaux de remplacements de pieux existants.

L-12952 a.16.

SECTION IV COÛTS ADMISSIBLES

17. 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 ou le coût estimé à partir de sa liste de prix;
- 2° les honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux admissibles;
- 3° lorsqu'applicable, le coût d'adhésion à un plan de garantie reconnu par la Société dans le cadre du Programme;
- 4° le montant payé par le propriétaire pour la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ) moins, le cas échéant, toute somme récupérée par celui-ci des taxes payées;

RÈGLEMENT NUMÉRO L-12952 – Codification administrative

5° 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.

L-12952 a.17.

18. Ne sont pas admissibles :

1° les coûts d'expropriation et les coûts d'acquisition d'un bâtiment;

2° la portion des coûts liée à des travaux exécutés sur les parties non résidentielles d'un bâtiment.

L-12952 a.18.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS FINANCIÈRES

19. L'enveloppe budgétaire du Programme pour la période se terminant le 31 mars de chaque année est établie par résolution du conseil municipal de la Ville selon le budget alloué par la Société. La Ville et la Société contribuent chacune à 50 % de cette enveloppe budgétaire.

L-12952 a.19.

20. L'aide financière accordée dans le cadre du Programme équivaut aux deux tiers du coût total des travaux admissibles exécutés sur le bâtiment admissible, jusqu'à concurrence d'un montant maximal de 35 000 \$.

L-12952 a.20.

21. Pour établir le coût total des travaux admissibles, la Ville se base sur le montant le plus bas entre la soumission déposée par le propriétaire admissible et le coût estimé à partir d'une liste de prix qu'elle a établie, sans jamais excéder le prix de la facture finale.

L-12952 a.21.

22. Le coût total des travaux admissibles doit être d'au moins 5 000 \$ par bâtiment admissible.

L-12952 a.22.

23. Dans le cas d'un bâtiment ayant fait 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.

L-12952 a.23.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

24. Le propriétaire admissible qui désire participer au Programme doit en faire la demande par écrit sur le formulaire fourni par la Ville à cette fin. Cette demande doit être accompagnée des documents suivants :

1° le rapport du Directeur 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 signé et scellé par un ingénieur, dans lequel celui-ci atteste 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. Ce rapport doit inclure un plan sur lequel est indiqué l'emplacement des fissures des fondations;

3° un devis détaillé des travaux à exécuter ainsi qu'une soumission détaillée et ventilée indiquant notamment la nature, la quantité et le prix des travaux à réaliser;

RÈGLEMENT NUMÉRO L-12952 – Codification administrative

4° une preuve que l'entrepreneur dont la soumission est considérée pour établir le coût des travaux admissibles détient les licences appropriées et valides délivrées par la Régie du bâtiment du Québec;

5° le cas échéant, tout document exigé aux articles 5 et 6.

L-12952 a.24.

25. 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 nécessaire à l'application du Programme.

L-12952 a.25.

26. Un certificat d'admissibilité est délivré par la Ville au propriétaire admissible lorsque sa demande d'aide financière remplit les conditions suivantes :

1° la demande respecte l'ensemble des conditions d'admissibilité du Programme prévues au chapitre II de ce règlement;

2° l'ensemble des documents et informations requis à l'article 24 de ce règlement ont été fournis à la Ville.

La délivrance du certificat d'admissibilité ne libère pas le propriétaire d'obtenir toute autre autorisation requise en vertu de la réglementation d'urbanisme de la Ville.

L-12952 a.26.

27. L'ordre de traitement des demandes d'aide financière est établi en fonction de la date de réception d'une demande d'aide financière complète et conforme au sens des dispositions de ce règlement.

L-12952 a.27.

28. Aucune demande d'aide financière ne peut être acceptée lorsque les fonds destinés au Programme, pour un exercice financier donné, sont épuisés ou n'ont pas été alloués.

L-12952 a.28.

29. À la fin des travaux, le trésorier de la Ville effectue le paiement de l'aide financière en un seul versement lorsque :

1° toutes les conditions prévues au présent règlement ont été respectées;

2° toutes les autorisations municipales nécessaires à la réalisation des travaux en vertu de la réglementation d'urbanisme de la Ville ont été délivrées;

3° le propriétaire admissible a fourni un rapport de l'entreprise spécialisée qui a effectué les travaux à l'effet que ceux-ci ont été réalisés conformément aux autorisations municipales et aux plans et devis;

4° les travaux ont été complétés dans le délai prescrit à l'article 30;

5° le propriétaire admissible a fourni à la Ville toutes les factures détaillées et ventilées et autres pièces justificatives permettant d'établir le coût réel et l'admissibilité des travaux;

6° le Directeur a procédé à une inspection finale et produit un rapport constatant la fin des travaux;

7° la recommandation de paiement au propriétaire admissible a été signée par le Directeur.

L-12952 a.29.

RÈGLEMENT NUMÉRO L-12952 – Codification administrative

30. Les travaux doivent être terminés au plus tard 12 mois après la délivrance du certificat d'admissibilité. Après ce délai, le Directeur procède à la fermeture du dossier et le propriétaire ne peut recevoir l'aide financière prévue.

Dans le cas d'une force majeure au sens du *Code civil du Québec* (RLRQ, c. CCQ-1991), une demande de prolongation de ce délai peut être étudiée par la Ville sur présentation d'une justification écrite du propriétaire.

L-12952 a.30.

31. La Ville peut révoquer l'octroi d'une aide financière dans les cas suivants :

1° le propriétaire admissible n'a pas complété les travaux admissibles dans le délai prévu au présent règlement, sauf si une prolongation de délai a été accordée par la Ville en vertu du deuxième alinéa de l'article 30;

2° il est porté à la connaissance de la Ville tout fait qui rend la demande d'aide financière inexacte, incomplète ou non conforme aux dispositions du Programme;

3° le propriétaire a fait une fausse déclaration ou a fourni de faux documents pour obtenir l'aide financière.

L-12952 a.31.

32. Le propriétaire doit rembourser à la Ville la totalité de l'aide financière qu'il a reçue de la Ville dans le cadre du Programme s'il a fait une fausse déclaration ou a fourni de faux documents pour obtenir celle-ci.

L-12952 a.32.

33. La Ville peut mettre fin au Programme en tout temps. À compter du jour de la prise d'effet de la cessation, aucun nouveau certificat d'admissibilité ne peut être délivré par la Ville.

L-12952 a.33.

34. L'aide financière ne peut être accordée plus d'une fois pour un même bâtiment admissible dans le cadre du Programme.

L-12952 a.34.

35. Le Directeur est autorisé à visiter et examiner à toute heure raisonnable et sur présentation d'une carte d'identité officielle de la Ville, tout bâtiment devant faire l'objet d'une inspection en vertu du présent règlement. Tout propriétaire ou occupant de ce bâtiment doit le recevoir, lui donner accès au bâtiment et répondre à toute question relative à l'application du présent règlement.

L-12952 a.35.

36. Les inspections effectuées par la Ville dans le cadre du Programme ne peuvent en aucune circonstance être considérées ou interprétées comme une reconnaissance, de la part de la Ville, de sa qualité de maître d'œuvre ou de surveillant de chantier, ni comme une reconnaissance de sa part de la conformité des travaux exécutés. La Ville ne fait aucune affirmation ou représentation et ne donne aucune garantie, implicite ou explicite relativement à la conformité et à la qualité de ces travaux.

L-12952 a.36.

CHAPITRE V **DISPOSITIONS PÉNALES**

37. Commet une infraction quiconque :

1° fait une fausse déclaration ou produit de faux documents pour obtenir de la Ville une aide financière dans le cadre du Programme;

RÈGLEMENT NUMÉRO L-12952 – Codification administrative

2° refuse de permettre la visite ou l'inspection d'un bâtiment devant faire l'objet d'une inspection en vertu de ce règlement ou entrave ou tente d'entraver le Directeur lors de toute visite ou inspection, sauf s'il ne s'est pas formellement identifié en présentant une pièce d'identité fournie par la Ville et en donnant le motif de sa visite.

L-12952 a.37.

- 38.** Toute infraction à ce règlement est sanctionnée par une amende minimale de 300 \$ et maximale de 1 000 \$ pour une personne physique, et par une amende minimale de 300 \$ et maximale de 2 000 \$ pour une personne morale.

En cas de récidive, l'amende minimale est de 600 \$ et l'amende maximale est de 2 000 \$ pour une personne physique, et l'amende minimale est de 600 \$ et l'amende maximale est de 4 000 \$ pour une personne morale.

L-12952 a.38.

- 39.** En vertu du *Code de procédure pénale* (RLRQ, c. C-25.1), le Directeur, l'assistant directeur et les chefs de division du Service de l'urbanisme sont autorisés à délivrer, pour et au nom de la Ville, des constats d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

L-12952 a.39.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS FINALES

- 40.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

L-12952 a.40.