



RÈGLEMENT NUMÉRO: 1 9 6 7



RÈGLEMENT ÉTABLISSANT LE PROGRAMME  
RÉNOVATION QUÉBEC, VOLET MAISONS LÉZARDÉES

CONSIDÉRANT QU'il est à propos et dans l'intérêt de la Ville et de ses contribuables d'adopter le règlement numéro 1967 établissant le programme Rénovation Québec, volet maisons lézardées;

CONSIDÉRANT QUE la Société d'habitation du Québec, en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (R.L.R.Q, c. S-8), met en œuvre un programme d'aide financière pour les maisons lézardées;

CONSIDÉRANT 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 Saint-Eustache de mesures pour stimuler la revitalisation de la vocation résidentielle en déclin sur son territoire;

CONSIDÉRANT QUE la ministre responsable de l'Habitation a accordé à la Ville de Saint-Eustache un budget pour l'application de ce volet;

CONSIDÉRANT QUE la Société d'habitation du Québec participe au budget global du présent programme dans une proportion de 50 %;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion du présent règlement a été donné à une séance antérieure;

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### ARTICLE 1 – DÉFINITIONS

Aux fins du présent règlement, à moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions qui suivent désignent :

<b>Autorité compétente :</b>	Les employés du Service de l'urbanisme et les personnes mandatées par ces derniers.
<b>Certificat d'admissibilité :</b>	Le formulaire utilisé par la Ville pour confirmer qu'elle autorise le début des travaux et qui atteste que le propriétaire est admissible à recevoir une aide financière.
<b>Programme :</b>	Le programme Rénovation Québec, volet maisons lézardées.
<b>Propriétaire :</b>	La personne physique ou morale qui possède un droit de propriété sur un bâtiment admissible.
<b>Société :</b>	Société d'habitation du Québec.

**Règlement 1967**  
**VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

<b>Unité résidentielle :</b>	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, et ce, en conformité avec les règlements municipaux. Une unité résidentielle peut être constituée ou faire partie d'une maison unifamiliale, d'un immeuble multifamilial ou d'une maison de chambre.
<b>Ville :</b>	Ville de Saint-Eustache.

---

## **ARTICLE 2 – BUT DU RÈGLEMENT**

---

Le règlement 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 de la Ville.

---

## **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

---

---

## **ARTICLE 4 – PERSONNES ADMISSIBLES**

---

Le présent règlement 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 signature de la demande d'aide financière prévue par le règlement et dont le projet est admissible.

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

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 personne morale 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 l'autorité compétente.

### **Ne sont pas admissibles :**

- 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 détenant une entente ou un accord en vigueur donnant droit à des subventions du gouvernement du Canada;
- Un propriétaire ayant des arrérages de taxes foncières ou de toute autre créance dont la Ville est créancière;
- Un propriétaire concerné par un dossier en cours avec la Ville quant à des infractions à la réglementation municipale ou qui fait l'objet de procédures judiciaires concernant un litige avec la Ville ou remettant en cause le droit de propriété.

**Règlement 1967**  
**VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

---

**ARTICLE 5 – BÂTIMENTS ADMISSIBLES**

---

Le présent règlement s'applique à la partie ou à la totalité de la superficie de plancher du bâtiment principal occupée par une unité résidentielle.

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 :

- Ne sert pas à une unité résidentielle;
- Appartient au gouvernement du Canada ou du Québec ou à un de leurs ministères ou organismes;
- 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 règlement;
- 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 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;
- Un bâtiment non conforme à la réglementation municipale applicable.

---

**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 principal (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 travaux reconnus pour fins de l'établissement de l'aide financière sont ceux se rapportant à la partie résidentielle du bâtiment.

Les causes de l'affaissement de la fondation doivent être liées à la condition du sol et non pas à un vice de construction. La condition du sol, qui a provoqué l'affaissement de la fondation, doit être confirmée par un rapport signé et scellé par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec. Ce rapport doit attester que les dommages sont dus aux mouvements du sol et doit déterminer les travaux nécessaires pour les corriger.

Les travaux ne peuvent faire l'objet d'une aide financière provenant d'un autre programme de la Société d'habitation du Québec, sauf s'ils sont exécutés dans le cadre des programmes AccèsLogis Québec ou Logement abordable Québec.

**Ne sont pas admissibles :**

- Les travaux exécutés avant que l'autorité compétente en ait donné l'autorisation, soit avant la délivrance du certificat d'admissibilité;
- Les travaux exécutés sans avoir obtenu au préalable les autorisations requises en vertu de la réglementation municipale de la Ville;

**Règlement 1967**  
**VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

- Les travaux visant à immuniser un bâtiment contre les conséquences d'une inondation, sauf si des travaux visant à le prémunir contre les risques d'inondation ont été effectués ou si de tels travaux sont exécutés simultanément aux travaux reconnus par le présent règlement;
- Les travaux d'entretien régulier et les travaux de remplacement de pieux existants;
- Les travaux pour corriger une malfaçon ou un vice de construction;
- Les travaux exécutés sur un bâtiment appartenant à une coopérative ou une personne morale sans but lucratif bénéficiant d'une aide continue pour défrayer le déficit d'exploitation dans le cadre d'un programme d'habitation sociale administré par un organisme relevant du gouvernement du Québec ou bien détenant une entente ou un accord en vigueur donnant droit à des subventions du gouvernement du Canada;
- Les travaux ne peuvent faire l'objet d'une aide financière provenant d'un autre programme de la Société d'habitation du Québec, sauf s'ils sont exécutés dans le cadre des programmes AccèsLogis Québec ou Logement abordable Québec;
- Les travaux visant à terminer un bâtiment principal en cours de construction.

---

**ARTICLE 7 – EXÉCUTION DES TRAVAUX**

---

Les travaux pour être admissibles 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. L'entrepreneur ne doit pas être présent au registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA).

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

---

**ARTICLE 8 – 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 règlement peut s'appliquer aux travaux admissibles exécutés au cours des douze mois précédant la date de son entrée en vigueur.

Afin d'établir son admissibilité, 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 que les travaux respectent les critères d'admissibilité et qu'au moins un pieu a été installé pour stabiliser les fondations de son bâtiment avec l'appui d'un rapport signé et scellé par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

Toutes les autres conditions, 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 9 – 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.

**Règlement 1967**  
**VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

---

**ARTICLE 10 – 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. La Ville se basera sur le montant de la soumission dont le prix est le plus bas, sans jamais excéder le prix de la facture finale;
- Les honoraires pour la préparation des plans et devis ainsi que les autres frais d'expertise liés à la réalisation des travaux reconnus;
- La prime payée par le propriétaire pour bénéficier d'un plan de garantie visant les travaux reconnus dans le cadre du règlement;
- Le montant payé par le propriétaire pour la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ);
- 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);
- Les frais reliés aux autorisations requises en vertu de la réglementation municipale.

Nonobstant ce qui précède, les coûts suivants ne sont pas admissibles :

- La portion des coûts liée à des travaux exécutés sur les parties non résidentielles d'un bâtiment;
- Les coûts d'expropriation et d'acquisition d'un immeuble.

---

**DISPOSITIONS FINANCIÈRES**

---

---

**ARTICLE 11 – MONTANT MAXIMAL DE L'AIDE FINANCIÈRE**

---

L'aide financière, accordée dans le cadre du volet VI (maisons lézardées) du programme Rénovation Québec, équivaut aux deux tiers du coût des travaux admissibles jusqu'à concurrence d'un montant maximal de 10 000 \$.

Le propriétaire est tenu d'assumer au minimum le tiers du coût total des travaux admissibles exécutés sur le bâtiment admissible. Sous réserve de l'article 6 du présent règlement, 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 12 – MONTANT MINIMAL DES TRAVAUX**

---

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

---

**ARTICLE 13 – VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIÈRE**

---

L'aide financière est versée au propriétaire à la fin des travaux lorsque les conditions suivantes sont remplies et qu'elle est approuvée par le conseil municipal de la Ville :

- 1° L'ensemble des travaux a été achevé selon les soumissions, plans et devis et en conformité avec la réglementation municipale de la Ville;

**Règlement 1967**  
**VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

- 2° L'autorité compétente a reçu le rapport signé et scellé d'un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec dans lequel il atteste que les travaux ont été exécutés conformément aux règles de l'art, et au plan et devis en conformité avec les autorisations municipales. Cette exigence ne s'applique pas dans le cas des travaux admissibles exécutés au cours des douze mois précédant la date de son entrée en vigueur (application rétroactive);
- 3° Le propriétaire a produit toutes les factures détaillées et autres pièces justificatives permettant d'établir le coût réel des travaux;
- 4° L'autorité compétente a procédé à une inspection finale et a signé le rapport de fin de travaux;
- 5° La recommandation de paiement a été signée par l'autorité compétente;
- 6° Les travaux ont été exécutés dans le délai prescrit à l'article 17 du présent règlement et toutes les conditions prévues au présent règlement ont été respectées;
- 7° Toutes les autorisations municipales nécessaires à la réalisation des travaux en vertu de la réglementation municipale de la Ville ont été délivrées;
- 8° L'aide financière ne peut être accordée plus d'une fois pour un même bâtiment admissible dans le cadre du programme.

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.

---

**ARTICLE 14 – MONTANT AUTORISÉ ET FINANCEMENT**

---

Le conseil est autorisé à dépenser une somme maximale de 78 000 \$ pour l'exécution du présent règlement. Un montant de 39 000 \$ sera approprié à même le surplus accumulé et l'autre portion de 39 000 \$ par la subvention à être versée par la société d'habitation du Québec dans le cadre du programme de revitalisation.

---

**DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

---

---

**ARTICLE 15 – DOCUMENTS REQUIS**

---

Le propriétaire admissible qui désire participer au programme doit en faire la demande par écrit sur le formulaire fourni par l'autorité compétente à cette fin et être accompagnée des documents suivants lors du dépôt de la demande dont, notamment :

- 1° Photographie illustrant la présence de fissure(s) sur les fondations du bâtiment principal visé par la demande d'aide financière;
- 2° Le rapport d'expertise signé et scellé par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec dans lequel il atteste que l'affaissement de la fondation résulte des conditions du sol et que l'installation d'au moins un pieu est nécessaire pour stabiliser la fondation. Ce rapport doit inclure un plan sur lequel sont indiqués l'emplacement des fissures des fondations et l'endroit où le ou les pieux devraient être installés;
- 3° Des plans et devis détaillés des travaux à exécuter signés par un professionnel dans le domaine;
- 4° Au moins deux (2) soumissions d'entrepreneurs respectant les critères énoncés à l'article 7 du présent règlement. Les soumissions doivent être détaillées et ventilées. Elles doivent inclure la pose d'au moins un pieu et doivent notamment indiquer la nature, la quantité et le prix des travaux à réaliser. Cependant, dans le cas d'une application rétroactive et où une seule soumission a été transmise, l'autorité compétente se réserve le droit de refuser;

**Règlement 1967**  
**VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

- 5° 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 de TVQ;
- 6° Les factures détaillées des entrepreneurs ayant exécuté les travaux;
- 7° Le paiement intégral des frais prévus à l'article 19 du présent règlement.

En tout temps, l'autorité compétente peut exiger tout document de nature à confirmer le respect des conditions du règlement.

---

**ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE DU CERTIFICAT D'ADMISSIBILITÉ**

---

Un certificat d'admissibilité est délivré par l'autorité compétente au propriétaire admissible lorsque sa demande d'aide financière remplit les conditions suivantes et est approuvé par le conseil municipal de la Ville :

- 1° La demande respecte l'ensemble des conditions d'admissibilité prévues à ce règlement;
- 2° L'ensemble des documents et informations requis à l'article 15 du présent règlement ont été fournis à l'autorité compétente.

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

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.

---

**ARTICLE 17 – DÉLAI DE RÉALISATION DES TRAVAUX**

---

Les travaux doivent être terminés au plus tard douze (12) mois suivant la délivrance du certificat d'admissibilité. Après ce délai, à moins d'une directive contraire de l'autorité compétente, le dossier sera fermé et le propriétaire ne pourra pas recevoir l'aide financière prévue.

Une seule demande de prolongation, d'une durée maximale de six (6) mois, pourra être étudiée par la Ville sur présentation d'une justification écrite du propriétaire.

---

**ARTICLE 18 – POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE**

---

L'autorité compétente 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 règlement.

L'autorité compétente peut révoquer, à tout moment, l'octroi d'une aide financière si le propriétaire ne termine pas les travaux reconnus dans les délais prévus au présent règlement.

L'autorité compétente 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 règlement, inexacte ou incomplète, qui a pu en rendre la production irrégulière ou qui a été délivrée sur la base d'une fausse déclaration ou d'un faux document. Le propriétaire doit alors rembourser à la Ville immédiatement la totalité de l'aide financière qu'il a reçue de la Ville.

L'autorité compétente peut mettre fin à sa participation 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.

**Règlement 1967**  
**VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

L'autorité compétente peut effectuer ce qui suit :

- 1° Faire observer les dispositions du présent règlement et des autres règlements d'urbanisme en tout ce qui a rapport aux modes de construction, à la qualité et à la mise en œuvre des travaux;
- 2° Sur présentation d'une pièce d'identité, visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière et mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments, ouvrages ou constructions érigés ou en construction. Tout propriétaire ou occupant de ce bâtiment doit le recevoir, lui donner accès à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment et répondre à toute question relative à l'application du présent règlement.

Les inspections effectuées par l'autorité compétente 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;

- 3° Émettre un avis au propriétaire ou à l'occupant, à leur mandataire ou à toute personne qui contrevient à une disposition du présent règlement;
- 4° Délivrer des constats d'infraction pour et au nom de la Ville et intenter une poursuite pénale dans le cas du non-respect d'une disposition du présent règlement;
- 5° Intenter des recours judiciaires pour recouvrer une subvention obtenue illégalement ou en obtenir le remboursement pour non-respect des engagements.

---

**ARTICLE 19 – FRAIS**

---

Le requérant doit verser, lors du dépôt d'une demande de certificat d'admissibilité, le montant prévu au Règlement décrétant la tarification de certains services municipaux en vigueur, payable à la Ville à titre de frais d'ouverture et d'analyse de la demande.

---

**ARTICLE 20 – DISPOSITIONS PÉNALES**

---

Commet une infraction quiconque :

- 1° Contrevient à une disposition du présent règlement;
- 2° Fait une fausse déclaration ou produit de faux documents pour obtenir de la Ville une aide financière;
- 3° 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 l'autorité compétente lors de toute visite ou inspection.

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 500 \$ et maximale de 2 000 \$ pour une personne morale.

Cependant, dans le cas d'une infraction prévue à l'alinéa 3, de l'article 18 du présent règlement, est ajouté au montant de l'amende minimale précitée le montant de l'aide financière versée par la Ville au propriétaire.

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 1 000 \$ et l'amende maximale est de 4 000 \$ pour une personne morale.



**Règlement 1967**  
**VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

---

**ARTICLE 21 – ENTRÉE EN VIGUEUR**

---

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.