



Règlement RV-2013-13-09 sur la stabilisation des fondations affectées par un tassement de sol

LE CONSEIL DE LA VILLE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

SECTION I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Définitions

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

- 1° « certificat d'aide » : un document délivré par la Ville attestant du montant de la subvention qui sera versée au propriétaire si toutes les dispositions du présent règlement sont respectées;
- 2° « composante architecturale » : un élément constituant ou faisant partie intégrante du bâtiment tel que la structure, la toiture, les murs et les planchers, les saillies, les revêtements extérieurs et les ornements, les ouvertures, la plomberie principale, ou une partie de ces éléments;
- 3° « fonctionnaire désigné » : un fonctionnaire de la Direction de l'urbanisme et des arrondissements chargé de l'application du présent programme de subvention;
- 4° « fondations » : les fondations du bâtiment au sens du Code de construction du Québec;
- 5° « professionnel » : un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs professionnels du Québec ou un architecte membre de l'Ordre des architectes du Québec, selon l'expertise requise;
- 6° « entrepreneur » : un entrepreneur, au sens de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q., c. B-1.1), titulaire d'une licence délivrée par la Régie du bâtiment aux fins des travaux visés par la demande de subvention et détenant un numéro d'inscription en vertu de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (L.R.Q., c. T-0.1) et de la *Loi sur la taxe d'accise* (L.R.C. (1985), c. E-15).

Une personne titulaire d'une licence de constructeur-propriétaire au sens de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q., c. B-1.1) n'est pas considérée comme un entrepreneur au sens du présent règlement.

- 7° « requérant » : une personne ou l'ensemble des personnes détenant le droit de propriété du bâtiment visé par la demande de subvention, ou une personne mandatée par celle-ci ou par ceux-ci par procuration.

2. Programme de subvention

2.1 Objet

Le présent règlement a pour objet de mettre en place, en collaboration avec la Société d'habitation du Québec (SHQ), un programme de subvention pour venir en aide aux propriétaires pour la consolidation des fondations de leur résidence affectées par un affaissement de sol et la réparation des composantes architecturales endommagées des suites de cet affaissement. Ce volet du programme Rénovation Québec – Ville de Lévis est désigné sous le nom : Programme de subvention pour la stabilisation des fondations.

L'aide financière est financée à parts égales par la Ville de Lévis et la Société d'habitation du Québec.

2.2 Interprétation

Les dispositions du présent règlement doivent être interprétées de façon à favoriser l'exécution de travaux de remise en état dans le cadre de dommages subis à l'immeuble en raison d'un tassement lié au type de sol. Le présent règlement ne peut être interprété comme permettant l'exécution de travaux d'amélioration ou l'exécution de travaux visant à corriger des défauts résultant de causes autres qu'un tassement lié au type de sol.

En cas de doute et à moins que cela ne soit incompatible, les dispositions du présent règlement relatif au bâtiment et à ses composantes architecturales doivent être interprétées dans le sens de la réglementation d'urbanisme applicable.

2.3 Autres programmes de la Société d'habitation du Québec

Un projet qui bénéficie d'une aide financière provenant d'un autre programme de la Société d'habitation du Québec ne peut faire l'objet d'une aide financière dans le cadre du présent règlement, sauf pour les programmes « AccèsLogis », « Logement abordable Québec », « Logements adaptés pour aînés autonomes » et « Programme d'adaptation de domicile ».

2.4 Bénéficiaire

Seule peut bénéficier du présent programme, une personne physique propriétaire d'un bâtiment admissible et qui doit ou qui devait réaliser des travaux admissibles.

SECTION II CHAMP D'APPLICATION

3. Territoire d'application

Sous réserve d'autres dispositions, le programme s'applique à l'intérieur du territoire d'application T-14 tel que délimité sur le plan joint en annexe.

Le programme s'applique également à l'extérieur du territoire d'application identifié au premier alinéa, selon la limite du budget alloué par le conseil de la Ville et la Société d'habitation du Québec, jusqu'à un maximum de 15 % du budget total.

4. Bâtiment admissible

Sous réserve de l'article 5, un bâtiment admissible à une subvention est un bâtiment utilisé uniquement à des fins résidentielles ayant subi un affaissement total de plus de 25 mm ou à un affaissement différentiel de plus de 19 mm à la suite d'un tassement du sol.

Un bâtiment complémentaire ou accessoire intégré ou annexé au bâtiment principal prévu au premier alinéa est également considéré dans le calcul de la subvention.

Un bâtiment est considéré comme étant utilisé uniquement à des fins résidentielles même s'il est occupé en partie par un usage complémentaire à l'habitation conforme au règlement de zonage.

5. Bâtiment non admissible

Un bâtiment n'est pas admissible à une subvention dans les cas suivants :

- 1° le bâtiment est construit depuis moins de 5 ans à la date du dépôt de la demande de subvention et bénéficie d'un plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;
- 2° le bâtiment a été construit à l'origine sur une fondation autre qu'en béton coulé sur place selon les méthodes préconisées par le Code de construction du Québec;
- 3° le bâtiment est situé, en tout ou en partie, dans une zone inondable de grand courant (crue de 20 ans);
- 4° une subvention accordée en vertu du présent programme a été versée à l'égard du bâtiment;
- 5° une subvention accordée en vertu du programme Rénovation Québec – Ville de Lévis a été versée à l'égard du bâtiment, sauf s'il s'agit du volet II-5 « accession à la propriété »;
- 6° le bâtiment a déjà fait l'objet d'une subvention dans le cadre du programme d'aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées ou d'une subvention municipale aux mêmes fins;
- 7° le bâtiment appartient à une coopérative ou à un organisme à but non lucratif qui bénéficie d'une aide continue pour défrayer un déficit d'exploitation dans le cadre d'un programme d'habitation sociale administré par un organisme relevant du gouvernement du Québec, ou qui fait l'objet d'une entente ou d'un accord en vigueur donnant droit à des subventions du gouvernement du Canada;
- 8° le bâtiment appartient au gouvernement du Québec, au gouvernement du Canada ou à l'un de leurs ministères ou organismes;
- 9° le bâtiment appartient à un établissement public ou à un établissement privé conventionné au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q., c. S-4.2);
- 10° le bâtiment est occupé en tout ou en partie par un usage dérogatoire aux règlements d'urbanisme et cet usage n'est pas protégé par droits acquis;
- 11° le bâtiment est sinistré ou incendié et déclaré perte totale par l'assureur avant l'émission du certificat d'aide.

6. Travaux admissibles

Sous réserve du deuxième alinéa, sont admissibles à la subvention prévue au présent règlement :

- 1° le coût de la main-d'œuvre et des matériaux fournis par l'entrepreneur pour effectuer les travaux de stabilisation et de redressement des fondations, notamment l'installation d'éléments de fondation profonde, la réparation des fissures et le remplacement des fondations;
- 2° les travaux complémentaires à ceux décrits au paragraphe précédent tels que :

- a) la réparation, la consolidation et l'imperméabilisation des fondations;
 - b) le remplacement ou la réparation de la dalle de béton du sous-sol;
 - c) la réparation du drain agricole;
 - d) la réparation et le raccordement des conduites d'utilité publique reliées au bâtiment visé et situées à l'intérieur des limites de la propriété;
 - e) l'excavation et le remblayage;
- 3° la réparation des composantes architecturales endommagées suite à l'affaissement d'un mur de fondation;
- 4° la réparation du terrain endommagé lors de l'exécution des travaux visés aux paragraphes 1° à 3° du présent alinéa;
- 5° les travaux nécessaires pour corriger une anomalie représentant un risque d'accident ou constituant une menace à l'intégrité du bâtiment. Dans tel cas, ces travaux sont obligatoires.

Ces travaux doivent :

- 1° être nécessaires et être suffisants, selon l'expertise d'un professionnel, pour assurer la stabilité du bâtiment. S'il s'agit uniquement de travaux de réparation des composantes architecturales endommagées, le professionnel doit démontrer que le bâtiment est stabilisé et que d'autres dommages liés à un affaissement d'un mur de fondation ne sont pas susceptibles de survenir;
- 2° dans le cas des travaux décrits aux paragraphes 1, 2 et 5 du premier alinéa, être supervisés par un professionnel;
- 3° être exécutés par un entrepreneur;
- 4° être exécutés aux frais du bénéficiaire.

7. Travaux non admissibles

Malgré l'article 6, les travaux suivants ne sont pas admissibles à une subvention :

- 1° les travaux effectués antérieurement à la date du dépôt de la demande d'aide, sauf ceux répondant aux conditions prévues à la section VI du présent règlement;
- 2° les travaux sur un bâtiment complémentaire ou accessoire qui n'est pas annexé ou intégré au bâtiment principal;
- 3° le remplacement ou la réparation d'une composante architecturale dont le bris ne peut être associé à l'affaissement de la structure ou de la fondation lié au type de sol;
- 4° le remplacement d'une composante architecturale dont la réparation est possible à moindre coût;
- 5° le remplacement ou la réparation d'une composante couverte par la garantie du fabricant ou du fournisseur;
- 6° le remplacement ou la réparation d'une composante intégrée à un aménagement paysager, tel une piscine, un jacuzzi, une terrasse ou un kiosque;

- 7° les travaux visant à corriger les défauts des fondations qui résultent d'une cause autre qu'un tassement lié au type de sol;
- 8° les travaux visant à prémunir un bâtiment contre les risques et les conséquences d'une inondation.

SECTION III MODALITÉS DU PROGRAMME

8. Demande de subvention

Pour bénéficier d'une subvention en vertu du présent programme, la demande doit être présentée sur le formulaire fourni à cette fin par la Ville et doit être accompagnée :

- 1° d'un document établissant que le requérant est le propriétaire en titre du bâtiment visé par la demande, selon l'inscription au registre foncier. En cas de copropriété, la demande doit être signée par chacun des copropriétaires;
- 2° d'un document établissant le mandat de toute personne agissant au nom du ou des propriétaires, le cas échéant;
- 3° d'un rapport signé et scellé par un professionnel, comportant notamment :
 - a) un relevé des niveaux, une description des dommages matériels causés au bâtiment et une opinion sur les causes des désordres en relation avec la nature du sol;
 - b) l'identification des parties des fondations jugées instables et nécessitant des travaux de stabilisation, ainsi qu'une opinion sur les parties des fondations jugées stables et pour lesquelles une intervention n'est pas considérée comme nécessaire;
 - c) l'identification des dommages matériels causés par l'affaissement des fondations sur les différentes composantes architecturales du bâtiment;
 - d) des recommandations sur la méthode de stabilisation préconisée et sur la portée des travaux nécessaires pour assurer la stabilité des fondations;
- 4° des plans et devis signés et scellés par un professionnel décrivant les travaux de stabilisation à effectuer selon les conclusions du rapport prévu au paragraphe 3°; de soumissions obtenues auprès d'entrepreneurs habilités à exécuter les travaux nécessaires pour assurer la stabilité des fondations et les travaux complémentaires;
- 5° toute information permettant de vérifier auprès de l'assureur du bâtiment et auprès de tiers, les sommes versées ou à être versées au requérant ou à son auteur pour des dommages découlant directement ou indirectement d'un tassement du sol affectant ledit bâtiment.

Les demandes sont traitées dans l'ordre selon la date et l'heure de la réception de tous les documents énumérés au présent article.

9. Calcul de la subvention

Sous réserve du montant maximal et du dépôt des pièces justificatives, la subvention correspond à 66 2/3 % de la somme des coûts admissibles suivants :

- 1° le coût des travaux admissibles selon la plus basse des soumissions obtenues auprès d'entrepreneurs habilités à exécuter les travaux. La Ville se réserve le droit de refuser une soumission si celle-ci s'avère non conforme ou lui semble déraisonnable selon certains comparables;
- 2° les frais d'honoraires professionnels;
- 3° le coût du permis de construction relatif aux travaux, le cas échéant;
- 4° le montant payé par le propriétaire au titre des taxes applicables (TPS et TVQ);
- 5° les frais de relogement versés à un locataire.

Le montant maximal que la subvention peut atteindre pour un même bâtiment est de 100 000 \$.

Lorsque le propriétaire a le droit de récupérer les taxes, en totalité ou en partie, le total des crédits de taxe obtenu ou à obtenir doit être déduit de la subvention.

Lorsque le propriétaire ou son auteur ont bénéficié d'une indemnité versée par la Ville, par un assureur ou par un tiers pour compenser en tout ou en partie le coût des travaux admissibles, le montant de cette indemnité doit être déduit de la subvention. Dans le cas d'un bâtiment incendié, le coût reconnu est ajusté en fonction de l'indemnité reçue ou à recevoir.

Une fois la demande approuvée, le fonctionnaire désigné émet au requérant un certificat d'aide confirmant le montant maximal de la subvention qui sera versée au propriétaire lorsque les travaux seront réalisés conformément au rapport et aux plans et devis mentionnés à l'article 8.

La délivrance du certificat d'aide ne dispense pas le requérant d'obtenir tout permis, certificat ou autorisation requis pour réaliser les travaux.

10. Révision de la subvention

Le montant de la subvention est révisé dans les cas suivants :

- 1° si des travaux prévus et ayant servi à l'établissement du montant de la subvention n'ont pas été ou ne seront pas réalisés dans les délais impartis;
- 2° si, avec l'autorisation du fonctionnaire désigné, des travaux admissibles et nécessaires s'ajoutent en cours d'exécution;
- 3° si, suivant l'exécution des travaux, les coûts de réalisation sont différents de ceux prévus initialement selon le montant des factures déposées relativement aux travaux admissibles;
- 4° si le requérant bénéficie d'une indemnité versée par la Ville, un assureur ou un tiers pour les travaux prévus et ayant servi à l'établissement du montant de la subvention. Auquel cas, le montant de l'indemnité reçue par le requérant doit être déduit de la subvention ou être remboursé lorsque l'indemnité suit le versement de la subvention.

Lorsque le montant de la subvention est révisé en application des paragraphes 1 et 2 du premier alinéa, le montant de la subvention est ajusté selon le coût ayant servi à l'établissement du montant de celle-ci.

Le montant révisé ne peut excéder le montant maximal de la subvention prévu à l'article 9.

11. Durée du programme

Le programme de subvention établi au présent règlement prend fin lorsque les fonds qui y sont affectés sont épuisés ou à la date de fin du programme établie par la SHQ.

**SECTION IV
DÉLAIS ET OBLIGATIONS**

12. Délais impartis

Pour les fins du versement de la subvention, un délai de 12 mois suivant l'émission du certificat d'aide est accordé au propriétaire pour la réalisation des travaux prévus au devis. Avec l'autorisation écrite du fonctionnaire désigné, un délai supplémentaire pouvant atteindre 6 mois peut être accordé pour compléter les travaux.

À moins d'avis contraire, un délai de 10 jours est accordé au propriétaire pour répondre à toute demande écrite du fonctionnaire désigné.

Sauf dans le cas des demandes traitées en vertu de l'article 16, dans les 15 jours suivant le dépôt des documents mentionnés aux paragraphes 2° et 3° de l'article 13, et si toutes les dispositions du présent règlement sont respectées, la Ville verse la subvention au propriétaire unique ou conjointement, à chacun des copropriétaires, selon le cas.

Le délai accordé au propriétaire pour la réalisation des travaux et le versement de la subvention n'attestent pas de la conformité des travaux réalisés aux lois et règlements applicables.

13. Obligations du propriétaire

Pour bénéficier d'une subvention en vertu du présent programme, le requérant doit :

- 1° fournir un certificat du professionnel visé au paragraphe 3° de l'article 8 attestant que l'exécution des travaux est conforme pour garantir la stabilité du bâtiment;
- 2° fournir à la fin des travaux une copie de la facture délivrée par un entrepreneur ou un professionnel ayant participé aux travaux;
- 3° informer le fonctionnaire désigné de l'exécution des travaux et permettre l'accès au chantier pour les inspections;
- 4° reconnaître que le versement de la subvention par la Ville est fait sans admission de responsabilité;
- 5° s'engager à rembourser la subvention dans la mesure prévue à l'article 10 (4°) dans les trente 30 jours suivant la réception d'une indemnité.

Dans le cas d'un bâtiment comportant au moins un logement locatif, lorsque l'aide financière attribuable est supérieure à 7 500 \$ en moyenne par logement, le propriétaire doit s'engager, à même sa demande d'aide, à respecter les règles concernant les hausses de coût de loyer de la Régie du logement du Québec. Dans ce cas, pour chaque logement concerné, le propriétaire doit fournir une copie du bail en vigueur au moment des travaux, une copie du formulaire de calcul de la Régie du logement du Québec dûment complété pour la période de renouvellement du bail suivant la fin de travaux, ainsi qu'une copie de ce bail ou, le cas échéant, de l'avis de renouvellement du bail.

Les documents doivent être transmis au fonctionnaire désigné au plus tard le trentième jour suivant la signature du bail conclu après les travaux ou, le cas échéant, de la reconduction du bail en vigueur au moment des travaux.

La subvention est annulée ou son remboursement total ou partiel est exigé si le propriétaire contrevient à l'une ou l'autre des obligations qui lui incombent en vertu du présent règlement ou si les travaux visés par ladite subvention s'avèrent avoir été réalisés en contravention avec les lois et règlements applicables ou encore si le propriétaire contrevient à toute transaction le liant à la Ville.

14. Pouvoir d'inspection du fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné peut visiter et examiner, entre 7 h et 19 h, toute propriété mobilière et immobilière, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de tout bâtiment pour constater si le présent règlement y est respecté.

Les propriétaires, locataires, exploitants ou occupants de tels lieux sont obligés de recevoir le fonctionnaire désigné et de répondre à toutes les questions qui leur sont posées relativement à l'exécution du présent règlement.

SECTION V
DISPOSITIONS PÉNALES

15. Fausse information

Il est interdit à toute personne de faire une fausse déclaration ou de fournir des informations incomplètes ou inexactes dans le but d'obtenir une subvention ou d'en augmenter le montant.

La subvention est annulée ou son remboursement est exigé si le requérant contrevient au présent article, sous réserve des autres recours prévus au présent règlement.

Toute personne qui reçoit, dans le cadre du présent règlement une somme à laquelle elle n'a pas droit, doit la rembourser avec intérêts, au même taux que celui applicable aux taxes municipales impayées, et ce, à compter de la date du versement de la subvention par la Ville.

SECTION VI
SUBVENTION POUR TRAVAUX ANTÉRIEURS

16. Travaux exécutés

Pour les bâtiments admissibles situés à l'intérieur du territoire d'application T-14, les travaux visés aux paragraphes 1^o à 5^o du premier alinéa de l'article 6 exécutés entre le 1^{er} janvier 2003 et la date de l'émission du certificat d'aide sont admissibles à une subvention aux conditions prévues au présent article s'ils ont donné lieu à l'installation d'éléments de fondation profonde ou à la réparation de composantes architecturales endommagées suite à un affaissement total de plus de 25 mm ou à un affaissement différentiel de plus de 19 mm du bâtiment à la suite d'un tassement de sol.

Ces travaux doivent avoir été exécutés par un entrepreneur détenant la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec et alors que le requérant était propriétaire du bâtiment visé par la demande de subvention.

Dans tel cas, le requérant doit déposer à la Ville ce qui suit :

- 1° un document établissant qu'il était, selon l'inscription au registre foncier, propriétaire du bâtiment durant l'exécution des travaux;
- 2° une preuve que les travaux ont effectivement été exécutés par un entrepreneur détenant la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec;
- 3° un rapport signé par un professionnel attestant que les travaux de stabilisation réalisés ont eu pour effet de stabiliser la construction, sans nécessité d'aucune autre intervention de même nature, ou qu'aucun autre dommage aux composantes architecturales n'est susceptible de se produire en lien avec un tassement lié au type de sol;
- 4° les pièces justificatives démontrant la nature des travaux réalisés, leur coût et la période d'exécution, de même que les factures et les preuves de paiement.

Lorsque le professionnel visé au paragraphe 3° ne peut produire le rapport parce qu'il juge que certaines parties de fondation sont instables et nécessitent des travaux de stabilisation additionnels, la réalisation de ces travaux additionnels est assujéti à l'application des sections I à V pour fin de subvention et le montant total de subvention, incluant celui prévu à la présente section, n'est versé qu'après l'exécution de ces travaux de stabilisation additionnels.

Les dispositions des sections I à V non incompatibles avec la présente section s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, à la subvention qui en fait l'objet.

Adopté le 19 décembre 2013

(signé) Gilles Lehouillier

(signé) Danielle Bilodeau

Gilles Lehouillier, maire

Danielle Bilodeau, greffière

ENTRÉE EN VIGUEUR LE 15 JANVIER 2014