

**RÈGLEMENT N° 1478 RELATIF A UN PROGRAMME D'INSPECTION
SUBVENTIONNÉ POUR RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ DE CERTAINS
BÂTIMENTS FACE AUX DÉGÂTS CAUSÉS PAR L'EAU LORS DE PLUIES
EXTRÊMES**

SOMMAIRE DE LA PROCÉDURE D'ADOPTION	
AVIS DE MOTION ET DÉPÔT :	27 JANVIER 2026
ADOPTION DU RÈGLEMENT : 2026
ENTRÉE EN VIGUEUR : 2026

ATTENDU l'augmentation des risques de précipitations extrêmes dans le contexte des changements climatiques;

ATTENDU l'occurrence de plusieurs événements de pluie abondante dans les années récentes, notamment la tempête du 9 août 2024, causant des sinistres et des dommages à la collectivité ;

ATTENDU QUE ces événements ont démontré que plusieurs immeubles étaient vulnérables aux refoulements d'égout et aux infiltrations d'eau et non conformes aux normes du Code de construction du Québec en matière de plomberie ;

ATTENDU les compétences conférées aux municipalités locales en matière d'environnement, de salubrité, de nuisance et de sécurité, comme prévu à l'article 4 de la *Loi sur les compétences municipales* (RLRQ, chapitre C-47.1) ;

ATTENDU QUE toute municipalité locale peut, en vertu de l'article 90 de la *Loi sur les compétences municipales*, accorder toute aide qu'elle juge appropriée à en matière d'environnement, de salubrité, de nuisance et de sécurité ;

ATTENDU l'exception inscrite à l'article 90 de la *Loi sur les compétences municipales* à l'égard de la *Loi sur l'interdiction de subventions municipales* (RLRQ, chapitre I-15) pour permettre aux municipalités locales d'aider les propriétaires d'immeubles à se conformer à l'obligation d'y installer et maintenir en bon état de fonctionnement un appareil destiné à réduire les risques de dysfonctionnement d'un système d'alimentation en eau ou d'égout ;

ATTENDU QUE la réalisation de travaux de construction doit être conforme à la réglementation municipale applicable;

ATTENDU QUE toute municipalité locale peut, par règlement, adopter un programme de réhabilitation de l'environnement et accorder une subvention pour des travaux relatifs à un immeuble conformes à ce programme, de même que tout autre programme d'aide, malgré la *Loi sur l'interdiction de subventions municipales*, en vertu de l'article 92 de la Loi sur les compétences municipales, notamment pour corriger des problèmes de nuisance, de salubrité ou de sécurité qui découlent de systèmes déficients d'évacuation et de traitement des eaux ;

ATTENDU QUE les sinistres liés aux dégâts d'eau et aux refoulements d'égout constituent une menace à la salubrité des milieux de vie et à la qualité de l'environnement des Monterois, ainsi qu'à leur sécurité ;

ATTENDU QUE la Ville de Mont-Royal souhaite adopter un programme visant l'amélioration de l'environnement, de la salubrité et de la sécurité dans les propriétés vulnérables aux infiltrations et aux refoulements d'égout, comme prévu aux articles 4, 90 et 92 de la Loi sur les compétences municipales;

LE 2026, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Création du programme

1. Le Conseil décrète le programme d'inspection subventionné pour réduire la vulnérabilité de certains bâtiments de la Ville de Mont-Royal aux infiltrations et aux refoulements d'égout, qui est exposé ci-après.

Objectifs du programme

2. Le Programme vise à réduire la vulnérabilité des propriétés admissibles aux sinistres liés aux infiltrations et aux refoulements d'égout en offrant gratuitement une inspection, de même que par la production d'un rapport d'inspection et d'un rapport de travaux correctifs.

SECTION 2
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Définitions

3. Tout mot ou toute expression non définis au présent article ont le sens et la signification qui lui sont attribués au chapitre portant sur la terminologie du règlement de zonage en vigueur à Ville de Mont-Royal. Si un mot ou un terme n'est pas spécifiquement défini à ce règlement, il s'emploie au sens commun.
4. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« Aléa climatique » : phénomène naturel lié aux conditions météorologiques ou aux conditions climatiques susceptible d'occasionner des sinistres ou des préjudices aux personnes;

« Autorité compétente » : le directeur des Services techniques, son représentant ou toute personne qu'il aura désignée;

« Contrat » : entente contractuelle par laquelle la Ville désigne un Mandataire conforme pour la mise en œuvre du présent Programme;

« Demande d'admissibilité » : formulaire de demande à compléter et à transmettre à l'Autorité compétente pour bénéficier du Programme;

« Demandeur » : personne physique ou morale propriétaire d'un bâtiment admissible ayant déposée une Demande d'admissibilité complète et conforme pendant la période d'application dudit Programme;

« Mandataire » : entreprise ou spécialiste mandatés par la Ville pour mettre en œuvre les inspections, les rapports et les suivis prévus au Programme;

« Preuve de sinistre » : photo, vidéo ou facture démontrant et détaillant les dommages au bâtiment admissible lors d'un sinistre admissible;

« Programme » : programme d'inspection et d'accompagnement subventionné pour réduire la vulnérabilité des résidences de la Ville de Mont-Royal aux dégâts causés par l'eau lors de fortes pluies, détaillé dans le présent règlement.

« Propriétaire » : désigne le ou les propriétaires d'un immeuble, selon le cas;

« Sinistre » : événement causé par un aléa climatique ou la combinaison de plusieurs aléas climatiques et qui entraîne des préjudices aux personnes ou des dommages aux biens;

« Sinistre admissible » : sinistre associé à des dommages par l'eau et causé par une infiltration ou un refoulement d'égout liés à un Aléa climatique sur le territoire de la Ville de Mont-Royal à partir du 15 juin 2022;

« Ville » : Ville de Mont-Royal.

SECTION 3

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Territoire d'application

5. Le Programme s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Mont-Royal.

Période d'application

6. Le Programme prend effet à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement et de l'octroi du Contrat qui en désigne le Mandataire.

Le Programme ne s'applique qu'à l'égard des Demandes d'admissibilité conformes et complètes dûment déposées au plus tard le 31 août 2028.

Tous les services offerts aux Demandeurs dans le cadre du présent Programme prennent fin au plus tard le 1er novembre 2028. L'autorité compétente, pour la dernière année du programme, pourra reporter des inspections et des productions de rapports au printemps 2029, dans certaines circonstances qu'il jugera raisonnable.

Autorité compétente

7. L'Autorité compétente est responsable de l'administration et de l'application du présent règlement.

En outre, le conseil délègue à la directrice générale le pouvoir de désigner tout autre officier public ou mandataire externe pour voir à l'administration et à l'application de l'une ou plusieurs dispositions dudit règlement.

Pouvoir d'inspection

8. L'Autorité compétente et son Mandataire sont autorisés à pénétrer, à visiter et à examiner toute propriété, à l'intérieur comme à l'extérieur, aux fins de l'application du présent règlement.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

SECTION 1

ADMISSIBILITÉ

Bâtiments admissibles

9. Sont admissibles au Programme tous les bâtiments principaux existants au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, situés sur le territoire de la Ville et répondant aux conditions suivantes :

1° le rez-de-chaussée et le sous-sol sont occupés par un ou plusieurs de ces groupes d'usage, en conformité avec la réglementation d'urbanisme en vigueur :

- a) Habitation ;
- b) Communautaire et institution, à la condition que la superficie de plancher de cet usage soit de 500 mètres carrés ou moins ;
- c) Commerce, à la condition que la superficie de plancher de cet usage soit de 500 mètres carrés ou moins ;

2° le bâtiment a été touché par au moins un Sinistre admissible depuis le 15 juin 2022 et que ce sinistre a été déclaré à Ville de Mont-Royal ou à l'assureur du propriétaire.

Bâtiments exclus

10. Les bâtiments dont le rez-de-chaussée et le sous-sol sont occupés par le groupe d'usages Industrie et activités para-industrielles sont exclus du présent Programme.

Demande d'admissibilité

11. Pour bénéficier du présent Programme, le Demandeur :
 - 1° remets à l'Autorité compétente une Demande d'admissibilité complète et conforme ;
 - 2° fournit les pièces justificatives suivantes avec sa Demande d'admissibilité :
 - a) la preuve qu'une dénonciation de dommages subis avait été transmise à la Ville avec une Preuve de sinistre, OU
 - b) la preuve qu'une réclamation accompagnée d'une Preuve de sinistre avait été transmise à la ville, OU
 - c) la preuve qu'une demande de réclamation à une compagnie d'assurance avait été faites accompagnée d'une Preuve de sinistre;
 - 3° accepte les conditions suivantes et s'engage à les respecter :
 - a) le Demandeur consent à partager avec la Ville l'ensemble des informations, preuves et documents recueillis ou produits dans le cadre du Programme ;
 - b) en conséquence, la Ville se réserve le droit d'utiliser les informations, preuves et documents recueillis et produits dans le cadre du Programme à des fins municipales :
 - i) de réhabilitation de l'environnement,
 - ii) d'améliorations de la salubrité,
 - iii) d'amélioration de la sécurité,
 - iv) d'amélioration des réseaux d'égout,
 - v) d'application réglementaire,
 - vi) de tenue de dossiers,
 - vii) de gestion de tout type de réclamation ou de poursuite contre la Ville ;
 - c) en cas de vente de sa propriété, le Demandeur s'engage à transmettre l'ensemble des informations, preuves et documents recueillis ou produits dans le cadre du Programme à l'acquéreur de sa propriété.

Demandeur

12. Le Demandeur qui fournit la Demande d'admissibilité au Programme est le propriétaire du bâtiment admissible, sous réserve d'une procuration conforme désignant dûment un autre représentant.

Renseignements faux, inexacts ou incomplets

13. Le Demandeur qui fournit des renseignements rendant fausse, inexacte ou incomplète sa Demande d'admissibilité perd le bénéfice du présent Programme et doit rembourser à la Ville la valeur de la totalité des services offerts.

Disponibilité et collaboration

14. La Ville se réserve le droit de rendre invalide toute Demande d'admissibilité si le Propriétaire ou son représentant ne collaborent pas, notamment :
 - 1° en n'étant pas joignable, malgré au moins trois (3) tentatives de prise de contact par la Ville ou son Mandataire ;
 - 2° en n'étant pas disponible pour un rendez-vous d'inspection de la propriété, malgré au moins trois (3) tentatives de prise de contact et au moins cinq (5) offres de plage horaire de la part de la Ville ou de son Mandataire ;
 - 3° en ne fournissant pas les informations demandées par la Ville ou son Mandataire pour réaliser le diagnostic de vulnérabilité, notamment l'historique détaillé des Sinistres admissibles, ainsi que tout document pertinent et Preuve de sinistre pour en comprendre les causes.

SECTION 2

MODALITÉS DU PROGRAMME

Services offerts au demandeur

15. Le Programme permet au Demandeur de bénéficier, à titre gratuit :
 - 1° d'une inspection par des professionnels permettant de réaliser un diagnostic des vulnérabilités aux risques d'infiltration d'eau et de refoulement d'égout;
 - 2° d'un rapport d'inspection détaillé faisant état des observations et des vulnérabilités identifiées;
 - 3° d'un rapport expliquant les travaux correctifs à mettre en œuvre.

Limite annuelle

16. Seules les trois cents cinquante (350) premières Demandes d'admissibilité complètes et conformes, déposées au plus tard le 31 aout des années 2026 et 2027 peuvent obtenir les services offerts par le Programme dans l'année courante du dépôt de ladite demande, sous réserve des conditions de fin du Programme.

Seules les trois cents (300) premières Demandes d'admissibilité complètes et conformes, déposées au plus tard le 31 aout 2028 peuvent obtenir les services offerts par le Programme dans l'année courante du dépôt de ladite demande, sous réserve des conditions de fin du Programme.

Toute demande d'admissibilité déposée après la date limite ou excédentaire à la limite annuelle sera traitée dans l'année courante si possible, sinon l'année suivante, selon l'ordre de dépôt et sous réserve des conditions d'admissibilité et de fin du Programme.

L'Autorité compétente, peut, dans le cas où la limite annuelle ne soit pas atteinte au 31 aout d'une année donnée, accepter un certain nombre de demandes qui ne réponds pas aux conditions d'admissibilités détaillées à l'article 9, sans dépasser la limite annuelle.

Fin du programme

17. Le présent Programme prend fin lorsque l'une de ces conditions est atteinte :
 - 1° Mille (1000) bâtiments ont bénéficié du Programme ;
 - 2° la période d'application du Programme est échue, comme prévu au présent règlement.

Responsabilité

18. Afin de pourvoir bénéficier du présent Programme, le demandeur renonce expressément à tout recours, réclamation ou poursuite contre la Ville relativement aux rapports, à leur contenu, à toute omission, erreur ou inexactitude alléguée, ou aux décisions prises sur la foi de ces rapports. Le demandeur reconnaît expressément que la Ville ne se porte pas garante des recommandations pouvant être faites aux termes d'un rapport obtenu dans le cadre du présent Programme et que la Ville n'offre aucune représentation ou garantie quant à l'utilité ou l'efficacité de toute mesure recommandée dans ceux-ci.

La Ville, ses élus, employés, mandataires ou consultants n'assument aucune responsabilité, contractuelle, extracontractuelle ou autre, pour tout dommage, perte, préjudice, coût ou réclamation, directe ou indirecte, résultant de l'inspection, du rapport d'inspection ou de l'utilisation qui en est faite.

Les rapports ne peuvent être utilisé à des fins de poursuite judiciaire, de réclamation, de preuve ou de représentation auprès de tiers, incluant notamment des acheteurs, vendeurs, prêteurs, assureurs, autorités publiques.

Le demandeur s'engage à indemniser et tenir indemne la Municipalité de toute réclamation, action ou demande intentée par un tiers découlant de l'utilisation, de la communication ou de l'interprétation des rapports.

Le demandeur demeure entièrement responsable de l'entretien, de la sécurité et de la conformité de son bâtiment et est invité, au besoin, à retenir les services de professionnels qualifiés indépendants.

19. La Ville demeure propriétaire des rapports produits en vertu du présent programme et en conservera des copies qu'elle pourra utiliser dans le cours de ses activités et à n'importe quelle fin.
20. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Le maire,

Peter J. Malouf

Le greffier,

Alexandre Verdy