

Guide simplifié

Ministère  
de la Sécurité  
publique

# Entreprises et propriétaires de bâtiments locatifs

Programme général d'indemnisation  
et d'aide financière lors de sinistres  
réels ou imminents



**GUIDE SIMPLIFIÉ**  
**du Programme général d'indemnisation et d'aide financière**  
**lors de sinistres réels ou imminents**

Date de mise à jour : 18 avril 2019

L'énoncé du programme tel qu'il a été adopté par le gouvernement du Québec le 10 avril 2019 **demeure la référence unique et ultime** pour l'application du programme et l'interprétation qui devrait en être faite, advenant un litige. Ce guide présente seulement les principales dispositions du programme.

Cette publication a été produite par le ministère de la Sécurité publique.

Dépôt légal – 2019  
Bibliothèque et Archives nationales du Québec  
Bibliothèque et Archives Canada

ISBN Version imprimée : 978-2-550-83866-1  
ISBN Version électronique : 978-2-550-83862-3

© Gouvernement du Québec, 2019

Tous les droits réservés pour tous pays. La reproduction et la traduction, même partielles, sont interdites sans l'autorisation des Publications du Québec.

Ce guide est imprimé sur du papier Rolland Enviro 100, contenant 100 % de fibres postconsommation, fabriqué à partir d'énergie biogaz.

# Table des matières

1. Admissibilité .....	4
2. Exclusions .....	5
3. Mesures préventives temporaires .....	5
4. Déménagement ou entreposage .....	5
5. Travaux d'urgence et travaux temporaires.....	5
5.1 Travaux d'urgence.....	5
5.2 Travaux temporaires .....	6
6. Dommages aux bâtiments, aux chemins d'accès et aux autres biens .....	6
6.1 Dommages aux bâtiments .....	6
6.2 Dommages aux chemins d'accès essentiels.....	7
6.3 Dommages aux autres biens .....	7
7. Aide pouvant être utilisée à d'autres fins .....	7
7.1 Immunisation des bâtiments .....	7
7.2 Déplacement des bâtiments .....	8
7.3 Allocation de départ.....	8
8. S'il est impossible de réparer ou de reconstruire .....	8
9. Déplacement des bâtiments ou allocation de départ : cession du terrain à la municipalité .....	9
10. Dispositions générales.....	9
10.1 Assistance financière d'une autre source .....	9
10.2 Utilisation de l'aide financière .....	9
10.3 Révision .....	9
10.4 Précarité financière .....	9
10.5 Délais pour réaliser les travaux.....	9
11. Modalités de versement .....	10
12. Transmettre une demande .....	10
Annexe I - Documents à joindre à la réclamation .....	11

## 1. Admissibilité

Pour être admissible, un **propriétaire de bâtiments locatifs** doit :

- louer ses bâtiments à une entreprise ou à un particulier pour qui le bâtiment constitue sa résidence principale;
- déclarer un revenu annuel inférieur à 500 000 \$ pour les 2 années précédant l'année du sinistre;
- déclarer un revenu total (revenu brut) inférieur à 2 000 000 \$ pour les 2 années précédant l'année du sinistre.

Si le propriétaire réside dans un bâtiment locatif, il doit se référer au chapitre 7 du programme.

Pour être admissible, une **entreprise** doit :

- déclarer un revenu annuel inférieur à 500 000 \$ pour les 2 années précédant l'année du sinistre;
- déclarer un revenu total (revenu brut) inférieur à 2 000 000 \$ pour les 2 années précédant l'année du sinistre.

De plus, selon le cas :

- lorsqu'il s'agit d'une société par actions, le ou les actionnaires détenant au moins 50 % des actions avec droit de vote de la société doivent démontrer, pour l'une des 2 années précédant l'année du sinistre, que les revenus générés représentent leur principal moyen de subsistance ou que ces revenus permettent d'atteindre ou de se rapprocher du seuil de faible revenu établi par Statistique Canada;
- lorsqu'il s'agit d'une société de personnes, le ou les associés participant à au moins 50 % des bénéfices de la société doivent démontrer, pour l'une des 2 années précédant l'année du sinistre, que les revenus générés représentent leur principal moyen de subsistance ou que ces revenus permettent d'atteindre ou de se rapprocher du seuil de faible revenu établi par Statistique Canada;
- lorsqu'il s'agit d'un travailleur autonome, il doit démontrer, pour l'une des 2 années précédant l'année du sinistre, que les revenus provenant de son entreprise constituent son principal moyen de subsistance ou que ces revenus permettent d'atteindre ou de se rapprocher du seuil de faible revenu établi par Statistique Canada.

Dans le cas d'une société par actions ou d'une coopérative, le revenu annuel correspond au revenu imposable, alors que dans le cas d'une société de personnes ainsi que de toute autre entreprise, il correspond au revenu net.

Le terme « **entreprise** » désigne notamment une société par actions, une société de personnes, un organisme sans but lucratif, un travailleur autonome, une coopérative, un syndicat de copropriété ou une fabrique. Ce terme ne comprend pas :

- un propriétaire de bâtiments locatifs;
- certains organismes publics et parapublics et les organismes;
- des organismes sans but lucratif qui se trouvent dans l'un des cas suivants :
  - ils ne sont pas utiles à la collectivité;
  - ils n'ont pas une vocation humanitaire;
  - ils ont des activités exclusivement récréatives;
  - ils ont des activités ou des lieux auxquels le public n'a pas librement accès.
- des banques et les institutions autorisées à recevoir des dépôts en vertu de la Loi sur l'assurance-dépôts.

Voir l'annexe I pour connaître les documents qu'il faut transmettre pour déterminer l'admissibilité.

## 2. Exclusions

Le programme ne couvre pas, entre autres :

- la perte de revenu;
- les biens liés à un culte religieux, sauf s'ils font partie des stocks de l'entreprise;
- l'aménagement du terrain, une plantation d'arbres ou un boisé;
- les cultures sur pied, la croissance d'une récolte et les frais liés à l'impossibilité de semer;
- la perte de valeur marchande d'un bien;
- la perte d'animaux ou les frais résultant d'une maladie ou d'une blessure subie par un animal;
- la franchise d'une assurance;
- les pertes et dommages dont vous êtes responsable;
- les mesures, frais, dommages, travaux et dépenses qui ont fait ou pourraient faire l'objet d'une assistance financière en vertu d'un programme établi sous le régime d'une autre loi, d'un programme du gouvernement fédéral, d'organismes publics ou communautaires ou d'associations sans but lucratif;
- les frais pour l'obtention d'une soumission;
- le coût des permis municipaux.

## 3. Mesures préventives temporaires

Une entreprise ou un propriétaire de bâtiments locatifs a droit au remboursement des frais raisonnables engagés et, dans le cas du propriétaire de bâtiments locatifs, à un montant équivalant au salaire minimum pour chaque heure travaillée lorsqu'il n'est pas salarié pour la mise en place de mesures préventives, sans dépasser la somme de 8 000 \$.

Mesures préventives admissibles :

- surélévation des appareils mécaniques et électriques, ainsi que des stocks et des équipements;
- déplacement des stocks et des équipements à un étage supérieur;
- placardage des ouvertures;
- érection d'une digue, d'un remblai ou d'un enrochement de protection temporaire;
- creusage d'un fossé;
- préparation et installation des sacs de sable;
- toute autre mesure préventive temporaire justifiée par des motifs de sécurité publique.

## 4. Déménagement ou entreposage

Si les stocks et les équipements doivent être déménagés ou entreposés en raison du sinistre ou des travaux requis, une aide égale aux frais raisonnables engagés peut être accordée, sans dépasser la somme de 2 500 \$.

## 5. Travaux d'urgence et travaux temporaires

### 5.1 Travaux d'urgence

Une entreprise ou un propriétaire de bâtiments locatifs a droit au remboursement des frais raisonnables engagés et, dans le cas du propriétaire de bâtiments locatifs, à un montant équivalant au salaire minimum pour chaque heure travaillée lorsqu'il n'est pas salarié pour effectuer des travaux d'urgence afin d'assurer la santé et la sécurité des personnes et permettre la réparation des bâtiments essentiels à leur location.

Travaux admissibles :

- pompage de l'eau;
- démolition;

- élimination des débris et location d'un conteneur;
- nettoyage;
- désinfection et décontamination;
- déshumidification;
- extermination;
- location d'équipement (pompe, génératrice, déshumidificateur, ventilateur et aspirateur à déchets).

## 5.2 Travaux temporaires

Une entreprise ou un propriétaire de bâtiments locatifs a droit au remboursement des frais raisonnables engagés pour les travaux temporaires nécessaires pour rendre les bâtiments habitables ou fonctionnels avant que des travaux permanents soient effectués.

Travaux admissibles :

- rétablissement temporaire de l'électricité dans le bâtiment;
- installation d'une isolation minimale;
- placardage des ouvertures;
- travaux de même nature justifiés par des motifs de sécurité publique.

Un montant de 1 000 \$ est déduit du total de l'aide accordée pour les travaux d'urgence et les travaux temporaires.

## 6. Dommages aux bâtiments, aux chemins d'accès et aux autres biens

Le montant total de l'aide accordée à une entreprise ou un propriétaire de bâtiments locatifs pour les dommages aux bâtiments, aux chemins d'accès essentiels et aux autres biens ne peut excéder 265 000 \$.

### 6.1 Dommages aux bâtiments

Une entreprise ou un propriétaire de bâtiments locatifs a droit à une aide pour compenser les dommages aux bâtiments qui est établie en fonction des informations contenues dans l'estimation des dommages remboursables produite par un expert en évaluation des dommages mandaté par le ministère de la Sécurité publique. Cette aide est égale à 75 % du montant des dommages admissibles, sans excéder le coût neuf de chaque bâtiment qui correspond à la valeur déterminée par la municipalité, à l'exception des dépendances (terrain et bâtiment non annexé).

Le montant des dommages est calculé selon le coût le moins élevé entre la réparation des composantes, le remplacement par des composantes de qualité équivalente ou leur remplacement par des composantes de qualité standard. L'aide est accordée, entre autres, pour les composantes suivantes :

- fondations, dalles de béton, piliers de soutien et murs porteurs;
- revêtement extérieur et cheminées;
- galeries extérieures donnant accès aux entrées, y compris marches et main courante;
- portes extérieures et fenêtres;
- isolation de la structure et des murs;
- entrée électrique ainsi que systèmes et raccords électriques;
- tuyauterie, raccords d'égouts, raccords d'eau et appareils sanitaires;
- faux planchers, isolation et recouvrements de sol fixes;
- panneaux de plâtre, plâtrage et peinture des murs intérieurs, moulures de bas de murs et portes intérieures;
- limons, marches, contremarches et main courante des escaliers intérieurs;
- comptoir, tiroirs, tablettes et panneaux des armoires et des meubles-lavabos;
- systèmes de chauffage principal et d'appoint, échangeur d'air et ses conduits, ainsi que système de



climatisation;

- pompes et puits de captation, fosses septiques, champs d'évacuation, systèmes d'approvisionnement en eau potable, systèmes de filtration et de traitement d'eau potable, réservoirs à eau chaude;
- équipement pour personne handicapée.

## 6.2 Dommages aux chemins d'accès essentiels

L'aide accordée est égale à 75 % des frais raisonnables engagés pour les travaux nécessaires effectués aux chemins d'accès essentiels à son exploitation, dont une entreprise ou un propriétaire de bâtiments locatifs est propriétaire ou responsable de l'entretien, afin de permettre un accès minimal et sécuritaire au bâtiment essentiel à l'exploitation de l'entreprise ou à la location.

## 6.3 Dommages aux autres biens

L'aide accordée est égale à 75 % des frais raisonnables engagés.

Toutefois, l'aide accordée pour des dommages à un terrain ou à une terre agricole ne peut excéder l'évaluation municipale uniformisée en vigueur au moment du sinistre réel.

Le montant des dommages est calculé selon le coût le moins élevé de la réparation du bien, du remplacement par un bien de qualité équivalente ou du remplacement par un bien de qualité standard.

## 7. Aide pouvant être utilisée à d'autres fins

Afin d'éliminer ou de réduire les risques de sinistre, une entreprise ou un propriétaire de bâtiments locatifs peut utiliser les montants prévus pour les travaux d'urgence et les travaux temporaires, ainsi que les montants prévus pour les dommages aux bâtiments ou aux chemins d'accès essentiels pour :

- immuniser ou déplacer les bâtiments;
- utiliser les sommes comme allocation de départ et démolir les bâtiments qui ont subi des dommages.

Une aide financière égale à 100 % des frais raisonnables engagés sera accordée.

Toutefois, l'aide accordée est limitée à la valeur des dommages et ne peut excéder le coût neuf de chaque bâtiment, pour les dommages s'y rattachant, ou un maximum de 265 000 \$, à l'exception des travaux d'urgence et des travaux temporaires.

Une aide additionnelle, égale aux frais raisonnables engagés, peut être accordée pour les services de professionnels (ingénieur, arpenteur) afin d'effectuer un choix entre l'immunisation, le déplacement des bâtiments ou l'allocation de départ.

Une aide additionnelle, égale aux frais raisonnables engagés, est également accordée pour la démolition, l'élimination et l'enfouissement des débris, et le remblayage de tout bien situé sur le terrain, y compris ses fondations. L'entreprise ou le propriétaire de bâtiments locatifs doit obtenir deux soumissions pour la réalisation des travaux par des entrepreneurs détenant une licence en règle de la Régie du bâtiment du Québec.

### 7.1 Immunisation des bâtiments

L'immunisation consiste à appliquer différentes mesures pour protéger des bâtiments afin d'éviter des dommages causés par une inondation.

Lorsque la réglementation d'urbanisme de la municipalité exige l'immunisation des bâtiments, une aide égale à 75 % des frais raisonnables engagés pour les travaux et les dépenses prévus dans le rapport d'une firme d'ingénierie sera accordée, en plus de l'aide prévue pour les dommages.

Avant de commencer les travaux, une entreprise ou un propriétaire de bâtiments locatifs doit obtenir et

soumettre au ministre les documents suivants :

- les permis nécessaires;
- les plans et devis préparés par une firme d'ingénierie;
- au moins deux soumissions d'entrepreneurs détenant une licence en règle de la Régie du bâtiment du Québec les autorisant à faire ce genre de travaux.

## 7.2 Déplacement des bâtiments

Une aide financière peut être accordée pour déplacer les bâtiments sur le même terrain ou sur un autre terrain afin d'assurer leur sécurité à long terme. Les bâtiments doivent être déplacés dans la même municipalité ou dans une municipalité contiguë.

Dépenses et travaux admissibles :

- achat d'un nouveau terrain : l'aide accordée ne peut excéder l'évaluation municipale uniformisée de l'ancien terrain, en vigueur au moment de l'inondation;
- frais notariaux liés à l'achat du nouveau terrain;
- certificat de localisation du nouveau terrain;
- permis requis pour le transport du bâtiment et son installation sur le site d'accueil;
- transport du bâtiment, y compris le débranchement, le soulèvement, le chargement, la signalisation et le déplacement des câbles;
- nouvelles fondations, y compris l'excavation, le remblayage et l'élimination des matériaux excavés;
- réinstallation du système de chauffage principal et d'appoint, de l'échangeur d'air et de ses conduits, ainsi que du système de climatisation s'il est essentiel à la location du bâtiment ou à l'exploitation de l'entreprise;
- installation septique et puits artésien, si le bâtiment ne peut être raccordé aux réseaux municipaux.

Une entreprise ou un propriétaire de bâtiments locatifs doit procéder à l'élimination des fondations résiduelles de façon à garantir la sécurité des personnes et fournir l'attestation de conformité de la municipalité.

## 7.3 Allocation de départ

Une allocation est prévue pour qu'une entreprise ou un propriétaire de bâtiments locatifs se relocalise et poursuive ses activités. Il doit :

- procéder à la démolition des bâtiments sinistrés;
- procéder à l'élimination des fondations résiduelles pour garantir la sécurité des personnes;
- fournir l'attestation de conformité de la municipalité démontrant que ces travaux ont été effectués.

## 8. S'il est impossible de réparer ou de reconstruire

Lorsque la réglementation d'urbanisme de la municipalité ne permet pas la réparation des dommages aux bâtiments ou leur reconstruction, une aide financière correspondant au coût neuf de chaque bâtiment, sans dépasser 265 000 \$, pourrait être accordée à titre d'allocation de départ.

Si une entreprise ou un propriétaire de bâtiments locatifs choisit de déplacer les bâtiments, l'aide financière accordée est égale à la somme des dommages et des frais raisonnables engagés (voir les dépenses et travaux admissibles dans la section « Déplacement des bâtiments »), sans excéder le coût neuf de chaque bâtiment, ni le montant maximal de 265 000 \$.

Une aide additionnelle, égale aux frais raisonnables engagés, est également accordée pour les travaux d'urgence et les travaux temporaires. Une copie de la demande de permis de rénovation, y compris la réponse de la municipalité, est requise.



## 9. Déplacement des bâtiments ou allocation de départ : cession du terrain à la municipalité

Si une entreprise ou un propriétaire de bâtiments locatifs cède le terrain sur lequel se situent les bâtiments à la municipalité pour la somme de 1 \$, une aide égale à l'évaluation municipale uniformisée du terrain, en vigueur au moment de l'inondation, sera accordée sans dépasser le maximum prévu.

Cette aide, à l'exclusion de celle pour les stocks et les équipements, le déménagement ou l'entreposage, l'aide à la décision (ingénieur, arpenteur), les frais de démolition, les travaux d'urgence et les travaux temporaires, ne peut dépasser 265 000 \$ ou 325 000 \$.

Aussi, une entreprise ou un propriétaire de bâtiments locatifs doit :

- procéder à la démolition ou au déplacement sur un autre terrain de tous les autres biens situés sur le terrain, y compris les fondations;
- fournir une résolution par laquelle la municipalité s'engage à acquérir le terrain;
- fournir les documents faisant foi de la cession du terrain à la municipalité.

## 10. Dispositions générales

### 10.1 Assistance financière d'une autre source

Une entreprise ou un propriétaire de bâtiments locatifs ne pourra pas recevoir une assistance financière dans le cadre de ce programme pour des mesures, frais, dommages, travaux et dépenses qui ont fait ou feront l'objet d'une assistance financière provenant de toute autre source, sauf s'il s'agit d'un don de charité à la suite d'une collecte de fonds effectuée auprès du public.

Toutefois, une entreprise ou un propriétaire de bâtiments locatifs n'a pas à rembourser l'aide versée pour la portion non remboursée par une compagnie d'assurance pour des dommages causés par une inondation puisque l'aide accordée par le ministère de la Sécurité publique peut couvrir cette portion. La franchise est exclue de l'aide pouvant être accordée.

### 10.2 Utilisation de l'aide financière

L'aide accordée doit être utilisée exclusivement aux fins pour lesquelles elle est versée. Une entreprise ou un propriétaire de bâtiments locatifs doit donc fournir des reçus pour démontrer la réalisation des travaux ou le remplacement des équipements et des stocks.

### 10.3 Révision

Une révision peut être demandée par écrit dans les 2 mois suivant la date à laquelle une entreprise ou un propriétaire de bâtiments locatifs a été avisé du montant de l'aide accordée.

### 10.4 Précarité financière

Si une entreprise ou un propriétaire de bâtiments locatifs est dans une situation financière précaire au moment ou en raison du sinistre, la participation financière pourrait être annulée, en tout ou en partie, après analyse de la situation.

### 10.5 Délais pour réaliser les travaux

Une entreprise ou un propriétaire de bâtiments locatifs doit exécuter les travaux faisant l'objet d'une aide financière dans les 12 mois suivant l'avis écrit établissant les dommages jugés admissibles. Ce délai peut être prolongé si une entreprise ou un propriétaire de bâtiments locatifs démontre qu'il était impossible de s'y conformer.

## 11. Modalités de versement

L'aide est versée à une entreprise ou à un propriétaire de bâtiments locatifs selon les modalités suivantes :

- Après analyse de la demande, une avance peut être accordée jusqu'à concurrence de 85 % du montant estimé de l'aide.
- Lorsque la réparation ou le remplacement des biens endommagés ou les travaux sont réalisés dans une proportion supérieure à celle correspondant à l'avance accordée, un paiement partiel ou ultime peut être versé, sur présentation et acceptation des documents à l'appui.

L'aide accordée à une entreprise ou à un propriétaire de bâtiments locatifs peut être versée conjointement avec une institution financière, un entrepreneur ou un fournisseur.

## 12. Transmettre une demande

Une entreprise ou un propriétaire de bâtiments locatifs a 3 mois après la date de mise en œuvre du programme ou la première manifestation du dommage pour transmettre le formulaire prévu à cette fin.

Si une entreprise ou un propriétaire de bâtiments locatifs n'est pas en mesure de transmettre la demande dans le délai de 3 mois, ou si des dommages graduels se manifestent en dehors du délai, il doit envoyer un préavis écrit (lettre, courriel ou télécopie) au ministre, dans ce délai. Autrement, la demande sera rejetée, sauf s'il a démontré qu'il a été dans l'impossibilité d'agir plus tôt.

### Par la poste

Direction du rétablissement  
Ministère de la Sécurité publique  
455, rue du Marais, bureau 100  
Québec (Québec) G1M 3A2

### Par courriel

[aide.financiere@mssp.gouv.qc.ca](mailto:aide.financiere@mssp.gouv.qc.ca)

### Par télécopieur

Région de Québec : 418 643-1941  
Sans frais : 1 866 251-1983

Visitez le site Web du ministère au [securitepublique.gouv.qc.ca](http://securitepublique.gouv.qc.ca) pour :

- consulter le Programme général d'indemnisation et d'aide financière lors de sinistres réels ou imminents;
- obtenir le formulaire de réclamation en format PDF;
- vérifier si vous faites partie du territoire d'application;
- connaître les dates des séances d'information publiques ou savoir comment se rendre dans l'un des bureaux temporaires d'aide aux sinistrés.

## Annexe I - Documents à joindre à la réclamation

### Entreprise

Les documents suivants sont nécessaires au traitement de la réclamation :

- une résolution désignant le signataire autorisé, s'il y a lieu;
- une copie des états financiers des 2 années précédant l'année du sinistre;
- une copie de la déclaration de revenus provinciale complète de l'entreprise et de l'avis de cotisation de Revenu Québec pour les 2 années précédant l'année du sinistre;
- une copie des déclarations de revenus provinciales du ou des propriétaires et de l'avis de cotisation de Revenu Québec pour les 2 années précédant l'année du sinistre, y compris les relevés 1 et 3;
- une copie de l'avis d'évaluation municipale des bâtiments endommagés en vigueur au moment du sinistre si l'entreprise est propriétaire des bâtiments, ou une photocopie du bail complet en vigueur au moment du sinistre si elle en est locataire;
- une copie de la police d'assurance des biens commerciaux en vigueur au moment du sinistre, y compris les avenants et les exclusions. En l'absence d'une telle assurance, fournir une déclaration signée à cet effet par un commissaire à l'assermentation;
- une copie d'une lettre de l'assureur qui précise la cause du sinistre et la raison du refus. Si l'assureur a indemnisé le propriétaire, celui-ci doit fournir le détail du montant de l'indemnisation;
- une copie des factures originales ou des estimations pour la réparation ou le remplacement des biens endommagés, ainsi que des photographies et des vidéos des dommages, si possible.

### Propriétaire de bâtiments locatifs

Les documents suivants sont nécessaires au traitement de la réclamation :

- une résolution désignant le signataire autorisé, s'il y a lieu;
- une copie des états financiers des 2 années précédant l'année du sinistre, s'il y a lieu;
- une copie de la déclaration de revenus provinciale complète de l'entreprise et de l'avis de cotisation de Revenu Québec pour les 2 années précédant l'année du sinistre, s'il y a lieu;
- une copie des déclarations de revenus provinciales du ou des propriétaires et de l'avis de cotisation de Revenu Québec pour les 2 années précédant l'année du sinistre, y compris le formulaire Revenus et dépenses de location d'un immeuble (TP-128);
- une copie de l'avis d'évaluation municipale des bâtiments endommagés en vigueur au moment du sinistre;
- une copie de la police d'assurance des bâtiments locatifs en vigueur au moment du sinistre, y compris les avenants et les exclusions. En l'absence d'une telle assurance, fournir une déclaration signée à cet effet par un commissaire à l'assermentation;
- une copie d'une lettre de l'assureur qui précise la cause du sinistre et la raison du refus. Si l'assureur a indemnisé le propriétaire, celui-ci doit fournir le détail du montant de l'indemnisation;
- une copie du bail en vigueur au moment du sinistre, accompagné des derniers relevés 31 produits. De plus, le propriétaire doit démontrer que le logement constitue la résidence principale d'un particulier;
- une copie des factures originales ou des estimations pour la réparation ou le remplacement des biens endommagés, ainsi que des photographies et des vidéos des dommages, si possible.



