



RÈGLEMENT NUMÉRO 280

Sur la salubrité, l'entretien et l'occupation des bâtiments

Avis de motion :

Adoption du règlement :

Promulgation :

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 280

Sur la salubrité, l'entretien et l'occupation des bâtiments

CONSIDÉRANT la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* (2021, c. 10; projet de loi n° 69), adoptée le 25 mars 2021, qui stipule que l'adoption et le maintien en vigueur d'un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments par une municipalité locale sont obligatoires;

CONSIDÉRANT que les articles 145.41 à 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettent à une municipalité de régir l'occupation et l'entretien des bâtiments;

CONSIDÉRANT que l'adoption d'un tel règlement permet à une municipalité de prévoir notamment qu'elle peut établir des normes et prescrire des mesures à cet effet, en plus d'exiger des travaux et requérir l'inscription d'un avis de détérioration de l'immeuble sur le registre foncier;

CONSIDÉRANT que l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du conseil tenue le 2 juillet 2024 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance;

EN CONSÉQUENCE, le conseil décrète ce qui suit :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

ARTICLE 1. BUT

Le présent règlement a pour but d'établir des normes et de prescrire des mesures relatives à l'occupation, à l'insalubrité et l'entretien des bâtiments, d'imposer un délai, de sévir ou et de rendre obligatoire des travaux de réfection, de réparation, d'entretien ou de démolition sur des bâtiments en état de vétusté ou de délabrement et le cas échéant adresser une requête à la Cour supérieure pour faire exécuter les travaux et en réclamer le coût telle une créance prioritaire assimilée au compte de taxes.

Le présent règlement s'applique à toutes parties intérieures ou extérieures du bâtiment principal ainsi qu'aux bâtiments accessoires.

ARTICLE 2. OBJECTIFS

Les objectifs du règlement sont de protéger la santé et assurer le bien-être général de la population, préserver la qualité de vie de la population et garantir la transparence de l'état réel des bâtiments.

ARTICLE 3. DÉFINITIONS

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les termes suivants sont définis comme suit :

Bâtiment : Toute construction, vacante ou non, utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux, des choses ou tout autre usage et composée d'une structure supportant un toit et des murs, y compris un bâtiment accessoire et incluant les bâtiments patrimoniaux. Lorsque la construction est séparée par un mur mitoyen, chaque partie est considérée comme un bâtiment distinct, à condition qu'elle soit rattachée à une parcelle de terrain cadastrée et indépendante formant une propriété distincte.

Bâtiment accessoire : Bien meuble ou construction reliée ou non à un bâtiment dont il constitue une dépendance.

Bâtiment détérioré : Se dit d'un bâtiment mal conservé et en condition insatisfaisante pour permettre l'usage auquel il est destiné ou conçu.

Bâtiment en bon état : Se dit d'un bâtiment bien conservé et en condition satisfaisante pour permettre l'usage auquel il est destiné ou conçu.

Construction : Tout assemblage d'un ou plusieurs matériaux déposés ou reliés au sol ou fixés à tout objet relié au sol, pour servir d'abri, de soutien, de support ou d'appui ou d'autres fins similaires comprenant, de manière non limitative, les bâtiments, enseignes, clôtures, stationnements, panneaux-réclame et murs de soutènement. Il peut s'agir d'un ouvrage.

Construction complémentaire (ou encore accessoire ou secondaire) : Construction accompagnant une construction principale, servant à sa commodité ou à son utilité et qui constitue un prolongement normal et logique de la construction principale.

Construction principale : Construction servant à l'usage d'un terrain en l'absence de bâtiments sur le terrain où elle est implantée.

Débris de construction : Tous matériaux de construction, notamment le bois, les gravats et plâtras, les pièces de béton et de maçonnerie et les morceaux de pavage.

Délabrement : Une mauvaise apparence causée par l'usure, la vétusté ou un défaut d'entretien.

Fonctionnaire désigné : L'inspectrice en bâtiment et en environnement, le préventionniste, le directeur du Service de sécurité incendie ou toute autre personne désignée par résolution.

Immeuble : Tout immeuble au sens de l'article 900 du Code civil du Québec à savoir les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante.

Immeuble patrimonial : Un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P-9.002), un immeuble situé dans un site patrimonial cité conformément à cette même loi, un immeuble visé par la Loi sur les lieux et monuments historiques du Canada (LRC (1985), chapitre H4) ou un immeuble inscrit dans un inventaire des immeubles présentant une valeur patrimoniale conformément à l'article 120 de la Loi sur le patrimoine culturel.

Intégrité architecturale : Toute partie d'un bâtiment, une saillie, un élément décoratif, le matériau de parement extérieur, incluant la peinture et la teinture, les gouttières, les ouvertures, etc., qui est propre au style architectural du bâtiment.

Logement : Bâtiment qui contient une pièce ou un ensemble de pièces servant ou destinées à servir de domicile à une ou plusieurs personnes et où l'on peut généralement préparer et consommer des repas et y dormir.

Municipalité : La Ville de Saint-Pie.

Salubrité : Caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, de par la qualité de son état et de son environnement, favorable à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

Vétusté : État de détérioration produit par le temps et l'usure normale.

CHAPITRE 2 : CHAMP D'APPLICATION

ARTICLE 4. PERSONNES VISÉES

Le règlement vise tout propriétaire d'un bâtiment sur le territoire de la Ville de Saint-Pie.

CHAPITRE 3 : SALUBRITÉ

ARTICLE 5. PRINCIPE GÉNÉRAL DE SANTÉ ET DE SÉCURITÉ

Un bâtiment ou un logement ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

En conséquence, sont notamment prohibés et doivent être éliminés :

- a) La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement ou d'un bâtiment accessoire;

CHAPITRE 4 : OCCUPATION

ARTICLE 6. EAU, PLOMBERIE, CHAUFFAGE, ÉCLAIRAGE

Un logement doit être pourvu de systèmes d'alimentation en eau potable, d'un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées, de plomberie, de chauffage et d'éclairage qui doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées.

ARTICLE 7. INSTALLATIONS SANITAIRES DE BASE

Un logement doit être pourvu d'au moins :

- a) un évier de cuisine;
- b) une toilette (cabinet d'aisance);
- c) un lavabo;
- d) une baignoire ou une douche.

Tous ces équipements doivent être raccordés directement à un réseau de plomberie et d'évacuation des eaux usées.

L'évier de cuisine, le lavabo et la baignoire ou la douche doivent être alimentés d'eau froide et d'eau chaude.

ARTICLE 8. INFILTRATION D'AIR

L'espace compris entre le cadre d'une porte donnant sur l'extérieur ou d'une fenêtre et le mur doit être scellé.

L'espace compris entre la base d'une porte donnant sur l'extérieur et le seuil doit être muni d'un coupe-froid.

ARTICLE 9. ENTRETIEN DES OUVERTURES

Les portes et les fenêtres ainsi que leur cadre doivent être remis en état ou remplacés lorsqu'ils sont détériorés.

ARTICLE 10. BÂTIMENTS PATRIMONIAUX

Un bâtiment patrimonial doit être maintenu en tout temps dans des conditions permettant d'éviter la détérioration prématurée de ses parties constituantes.

Notamment, le bâtiment qui a été conçu pour être chauffé doit, du 31 octobre au 30 avril, être maintenu à une température d'au moins dix degrés Celsius.

Lorsqu'un bâtiment patrimonial est inoccupé, son alimentation en eau doit être coupée par la fermeture du robinet d'arrêt du tuyau de distribution d'eau à l'intérieur du bâtiment. Lorsqu'il est inoccupé pour une période de plus de six mois ou qu'il est désaffecté, le propriétaire doit requérir auprès de la ville la fermeture du robinet d'arrêt du branchement public d'aqueduc.

Toutefois, le premier alinéa ne s'applique pas lorsque l'alimentation en eau est requise pour le fonctionnement du système de chauffage ou d'un système de protection contre l'incendie d'un tel bâtiment.

CHAPITRE 5 : ENTRETIEN

ARTICLE 11. RÈGLES GÉNÉRALES D'ENTRETIEN

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et doivent pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment doit notamment s'assurer :

- a) d'un entretien de toutes les parties constituantes du bâtiment afin d'offrir la solidité nécessaire pour résister aux différentes intempéries de la nature;
- b) de conserver en bon état le bâtiment qu'il puisse servir à l'usage auquel il est destiné;
- c) de l'entretien adéquat du bâtiment principal et de tout bâtiment accessoire de manière à ce qu'ils ne paraissent pas délabrés ou dans un état d'abandon;
- d) du maintien de tout bâtiment dans un état tel qui en assure sa conservation et évite qu'il se détériore.

ARTICLE 12. OBLIGATIONS D'ENTRETIEN

Sans restreindre la généralité des éléments contenus à l'article 11 du présent règlement, sont expressément prohibés et doivent être supprimés ou corrigés :

- a) la présence d'une fissure sur une fondation mettant en péril la solidité du bâtiment;
- b) toute poutre tordue, solive affaissée, moisissure et pourriture ou mur incliné;
- c) toute partie d'un escalier, incluant les marches, endommagée ou affectée par la pourriture;
- d) toute toiture dont le revêtement est absent, en tout ou en partie ou endommagé;

ARTICLE 13. ACCUMULATION D'EAU ET HUMIDITÉ

Est interdite toute présence ou accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis ou la présence de moisissures visibles.

CHAPITRE 6 : APPLICATION DU RÈGLEMENT

ARTICLE 14. VISITE DES LIEUX

Lors d'une visite effectuée en vertu de l'article 24 du présent règlement, le fonctionnaire désigné peut :

- a) faire des essais et prendre des photographies ou réaliser des enregistrements dans un bâtiment ou toute partie adjacente;
- b) prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyses;
- c) être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise.

ARTICLE 15. CESSATION DE L'OCCUPATION D'UN BÂTIMENT

Le fonctionnaire désigné peut, en application du règlement :

- a) aviser un propriétaire, locataire, occupant ou toute autre personne de cesser des travaux ou l'occupation d'un bâtiment lorsqu'il constate que ces travaux ou cette occupation sont réalisés ou exercés en contravention au présent règlement, à ceux qu'il réfère et à leurs modifications, et de s'abstenir de toute action ou activité susceptible d'entraîner la poursuite de l'infraction;
- b) exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant de rectifier toute situation constituant une infraction du présent règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications, notamment et non limitativement, de remettre les choses dans l'état où elles étaient avant que la cause de l'infraction ne se produise.

ARTICLE 16. ANALYSES ET TESTS

Le fonctionnaire désigné peut, en application du règlement :

- a) exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant d'un bâtiment qu'il fasse effectuer à ses frais, un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement, de la qualité de l'eau et/ou de l'air ou d'une installation afin de s'assurer de sa conformité au présent règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications et qu'il fournisse une attestation de la conformité, de la sécurité et du bon fonctionnement par une personne spécialisée dans le domaine;
- b) exiger l'installation d'un appareil de mesure ou ordonner à un propriétaire, locataire ou occupant d'un bâtiment d'en installer un et de transmettre à l'officier les données recueillies, aux frais de ce propriétaire, locataire ou occupant.

ARTICLE 17. SERVICES PROFESSIONNELS

Le fonctionnaire désigné peut, en application du règlement, exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant un rapport d'une personne spécialisée dans le domaine, lorsque la présence de moisissure,

d'humidité excessive, d'air vicié ou d'une condition qui favorise la prolifération de ceux-ci et d'exiger la preuve de leur éradication dans le bâtiment.

ARTICLE 18. INTERVENTION DE LA MUNICIPALITÉ

En cas de défaut du propriétaire, du locataire ou de l'occupant de se conformer à l'une des dispositions du règlement, la Municipalité pourra, avec l'autorisation de la Cour supérieure ou de la Cour municipale, en sus de tout autre recours prévu par la loi, exécuter ou faire exécuter aux frais de ce propriétaire, locataire ou occupant, toute intervention visant à rendre le bâtiment visé conforme au règlement.

Les frais encourus par la Municipalité, en application du présent article, constituent une créance prioritaire sur le bâtiment visé, au même titre et selon le même rang que les créances visées au Code civil du Québec.

Ces frais sont assimilés à une taxe municipale et recouvrable selon les lois en vigueur.

ARTICLE 19. AVIS DE NON-CONFORMITÉ

Le fonctionnaire désigné peut, en application du règlement :

- a) émettre un avis de non-conformité conformément aux articles 145.41 à 145.41.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- b) intenter une poursuite pénale ou tout recours judiciaire nécessaires au nom de la Ville pour une contravention à ce règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications.

ARTICLE 20. AVIS DE DÉTÉRIORATION

Le fonctionnaire désigné peut recommander au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention au règlement dont, notamment, un avis de détérioration tel que prévu à l'article 145.41.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

ARTICLE 21. ORDONNANCE D'ÉVACUATION

Le fonctionnaire désigné peut, avec l'autorisation de la Cour supérieure, émettre un avis ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement non conforme au présent règlement.

Les biens meubles qui se trouvent dans un lieu dont l'évacuation et la fermeture sont ordonnées peuvent être transportés à l'endroit déterminé par l'officier responsable, et ce, aux frais du propriétaire, du locataire ou de l'occupant.

CHAPITRE 7 : INFRACTIONS ET AMENDES

ARTICLE 22. INFRACTIONS

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, commet une infraction et est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de mille dollars (1 000 \$) et d'un maximum de deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$) et, dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de deux mille dollars (2 000 \$) et d'un maximum de deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$).

Dans tous les cas, les frais s'ajoutent à l'amende.

ARTICLE 23. RÉCIDIVE

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de deux mille dollars (2 000 \$) et d'un maximum de deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$) et, dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de quatre mille dollars (4 000 \$) et d'un maximum de deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$).

Dans le cas d'une infraction continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Dans la détermination de la peine relativement aux infractions visées par le présent article, le juge doit notamment tenir compte des facteurs aggravants prévus à l'article 145.41.7 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

ARTICLE 24. DROIT DE VISITE

Le fonctionnaire désigné peut visiter et examiner, entre 7 h et 19 h, tout bâtiment, tant l'intérieur que l'extérieur, ou son terrain d'emplacement, pour administrer ou appliquer le présent règlement.

ARTICLE 25. ENTRAVE AU DROIT DE VISITE

Le propriétaire, locataire ou occupant de ces propriétés, bâtiments et édifices est obligé d'y laisser pénétrer le ou les fonctionnaires désignés durant les heures mentionnées à l'article précédent. Le refus ou l'entrave à l'accès à la propriété rend le propriétaire ou l'occupant des lieux passible d'amendes prévues au présent règlement.

ARTICLE 26. PERSONNES AUTORISÉES À DÉLIVRER UN CONSTAT D'INFRACTION

Les personnes suivantes désignées pour l'application du présent règlement sont autorisées à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement :

- Inspectrice en bâtiment et en environnement
- Préventionniste
- Directeur du Service de sécurité incendie
- Toute autre personne désignée par résolution du conseil

ARTICLE 27. CESSATION D'UNE INFRACTION

Dans le cas où un tribunal prononce une sentence quant à une infraction dont l'objet est contraire aux normes du présent règlement, il peut, en sus de l'amende et des frais prévus aux articles 22 et 23, ordonner que de telles infractions soient, dans le délai qu'il fixe, éliminées par le contrevenant et que, à défaut par le contrevenant de s'exécuter dans ledit délai, ladite infraction soit éliminée par des travaux appropriés exécutés par la Municipalité aux frais du contrevenant.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES**ARTICLE 28. ABROGATION ET REMPLACEMENT**

Le règlement abroge et remplace le règlement 209 relatif à l'entretien des bâtiments.

ARTICLE 29. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Mario St-Pierre, maire

Annick Lafontaine, greffière