

RÈGLEMENT NUMÉRO 278

SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES
BÂTIMENTS

CONSIDÉRANT que, conformément aux articles 145.41 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), toute municipalité est tenue d'adopter un règlement concernant l'occupation et l'entretien des bâtiments ;

CONSIDÉRANT qu'un règlement portant sur l'occupation et l'entretien des bâtiments constitue un outil pertinent en matière de réglementation d'urbanisme, notamment afin de prévenir le déperissement des bâtiments, d'assurer leur protection contre les intempéries et de préserver l'intégrité de leur structure ;

CONSIDÉRANT QUE le règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments doit s'appliquer aux immeubles patrimoniaux au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal juge à propos d'encadrer les normes d'occupation et d'entretien des bâtiments sur son territoire ;

CONSIDÉRANT QUE l'avis de motion et le dépôt du projet du présent règlement ont été préalablement donnés par _____ à la séance ordinaire du conseil du _____ ;

CONSIDÉRANT QU'une copie du règlement a été remise aux membres du conseil 72 heures préalablement à la séance d'adoption du présent règlement ;

CONSIDÉRANT QUE des copies du règlement ont été mises à la disposition du public dès le début de la présente séance ;

CONSIDÉRANT QUE le maire fait la présentation du règlement conformément à l'article 445 du Code municipal du Québec (C-27.1).

EN CONSÉQUENCE,

IL EST PROPOSÉ PAR :

APPUYÉ PAR :

ET RÉSOLU à l'unanimité des conseillers (6) :

QUE le présent règlement soit adopté.

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

ARTICLE 1 : PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 : TITRE ET NUMÉRO

Le présent règlement porte le titre de « Règlement régissant l'occupation et l'entretien des bâtiments » et le numéro 278.

ARTICLE 3 : TERRITOIRE ET PERSONNES ASSUJETTIES

Le règlement s'applique à tout bâtiment situé sur le territoire de la municipalité du Canton de Gore. Les dispositions de ce présent règlement s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales autant de droit public que privé.

ARTICLE 4 : ADOPTION PARTIE PAR PARTIE

Le Conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe.

Dans le cas où une partie ou une clause du présent règlement serait déclarée nulle, les autres parties ou clauses du règlement ne seront d'aucune façon affectées par telle nullité

ARTICLE 5 : DÉFINITIONS

Bâtiment	Construction, vacante ou non, à caractère permanent, érigée sur un fonds et tout ce qui en fait partie intégrante ainsi que ses accessoires, incluant ses composantes extérieures et ses ouvertures ainsi que les logements.
Bâtiment en bon état	Bâtiment qui n'est ni vétuste ni délabré et dont la qualité structurale est suffisante pour en assurer la sécurité et la solidité requises pour l'usage auquel il est destiné. Dans le cas d'un bâtiment à vocation résidentielle, il s'agit d'un bâtiment salubre et habitable.
Bâtiment patrimonial	Bâtiment cité conformément à la <i>Loi sur le patrimoine culturel</i> (c. P -9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi.

Bâtiment vacant	Bâtiment qui n'est pas présentement occupé, ou pour lequel le propriétaire, l'occupant ou le locataire n'a pas l'intention de revenir ainsi que tout bâtiment nouvellement construit, entre la fin des travaux et le moment où il est occupé.
Conseil	Le conseil municipal de la Municipalité du Canton de Gore.
Fonctionnaire désigné	L'inspecteur en urbanisme de la Municipalité du Canton de Gore ainsi que toute personne désignée ainsi en vertu d'une résolution du Conseil.
Logement	Logement au sens de la <i>Loi sur le Tribunal administratif du logement</i> (c. T-15.01).
Municipalité	Municipalité du Canton de Gore.
Propriétaire	Toute personne, société ou association qui détient un droit de propriété sur un immeuble, y compris tout copropriétaire, propriétaire superficielle, tréfoncier, emphytéote, usufruitier, nu-propriétaire ou usager.

ARTICLE 6 : APPLICATION

Le fonctionnaire désigné est responsable de l'application du présent règlement. Il peut exercer les pouvoirs qui y sont prévus et délivrer des constats d'infraction relatifs à toute infraction au présent règlement.

ARTICLE 7 : INSPECTIONS

Le fonctionnaire désigné est autorisé à visiter et à examiner, entre 7 et 19 heures, toute propriété mobilière ou immobilière, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de toute maison, tout bâtiment ou toute édifice quelconque, pour constater si les règlements dont l'application lui a été confiée y sont observés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice de ses fonctions.

ARTICLE 8 : POUVOIR DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont ceux énoncés au règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur et au présent règlement. Il est chargé de l'application et du respect du présent règlement et est autorisé à émettre des constats d'infraction.

Il peut notamment, dans le cadre de l'application du présent règlement :

- a) Prendre des photographies et des mesures des lieux visités;
- b) Prélever des échantillons de toute nature à des fins d'analyse;
- c) Effectuer des essais ou des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure;
- d) Exiger la production de livres, de registres ou de documents relatifs aux matières visées par ce règlement ou exiger tout autre renseignement qu'il juge nécessaire et utile;
- e) Exiger la production et le dépôt d'une analyse, effectuée par une personne compétente en la matière, attestant de la sécurité, du bon fonctionnement ou de la conformité à ce règlement d'une partie constituante d'un bâtiment ou d'une construction;
- f) Être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise.

Tous les frais engendrés par la présente disposition sont à la charge du propriétaire.

ARTICLE 9 : OBLIGATION DE COLLABORATION

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'un lieu visé par une inspection doit permettre l'accès à ce lieu au responsable de l'application du règlement et collaborer avec ce dernier en répondant à toute question posée relativement à l'application des règlements.

Le refus d'accès à une propriété ou à une installation visée constitue une infraction passible des sanctions prévues au présent règlement.

SECTION 2.1 – BÂTIMENTS

ARTICLE 10 : OCCUPATION

Un bâtiment doit être occupé et entretenu de façon conforme aux dispositions du présent règlement. À cette fin, le propriétaire, le locataire et l'occupant d'un bâtiment doivent le maintenir, en tout temps, en bon état. Ils doivent faire les réparations nécessaires ainsi que les travaux d'entretien requis.

ARTICLE 11 : INTERDICTIONS

Sans limiter la portée générale du présent règlement, les actes suivants sont interdits :

- a) Le maintien d'un état de malpropreté, de vétusté, d'encombrement ou de l'apparence d'abandon d'un bâtiment, y compris d'un balcon, d'un perron, d'une galerie, d'un escalier intérieur ou extérieur ;
- b) Le dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans les endroits, les contenants ou conteneurs prévus à cette fin dans toute partie d'un bâtiment ;
- c) La présence, dans toute partie d'un bâtiment, de produits ou de matières dégageant une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques ;
- d) L'existence d'escaliers qui ne sont pas munis d'une rampe conforme, ou qui sont munis d'une rampe composée de matériaux endommagés ou pourris ;
- e) Le fait pour un bâtiment de ne pas être muni d'un revêtement extérieur ;
- f) L'accumulation de neige et de glace sur un balcon, un escalier extérieur, une galerie ou une toiture de nature à représenter un danger pour la sécurité des personnes ou à l'intégrité structurale du bâtiment ;
- g) L'accumulation d'humidité dans un bâtiment susceptible de représenter un danger pour la sécurité des personnes ou à l'intégrité structurale du bâtiment.

ARTICLE 12 : MOISSISURE, POURRITURE ET CORROSION

Nul ne peut tolérer qu'une composante d'un bâtiment soit affectée de moisissure, de pourriture ou de corrosion.

ARTICLE 13 : PEINTURE

Nul ne peut tolérer que la peinture d'un mur ou du revêtement extérieur d'un bâtiment, soit dans un état qui en affecte l'apparence de propreté, notamment lorsque la peinture est écaillée.

ARTICLE 14 : BALCONS, PATIOS, GALERIES, ESCALIERS

Les balcons, patios, vérandas, passerelles, escaliers extérieurs ou intérieurs et, de façon générale, toute structure attenante à un bâtiment doivent être maintenus en bon état et réparés ou remplacés au besoin. Ils doivent également faire l'objet d'un entretien régulier afin de demeurer sûrs et propres, et d'être exempts de pourriture ou de détérioration dangereuse. Ces structures doivent demeurer dégagées afin de permettre un accès sécuritaire aux portes et aux issues de secours.

ARTICLE 15 : FONDATION

Les fondations d'un bâtiment doivent en tout temps être maintenues dans un état assurant sa conservation, sa protection et sa solidité.

Les murs de fondation doivent être entretenus et réparés de manière à demeurer propres et à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau, de même que toute intrusion d'insectes, de vermine, de rongeurs ou de tout autre animal.

ARTICLE 16 : PORTES ET FENÊTRES

Toutes les portes et fenêtres extérieures d'un bâtiment, incluant leur cadre, doivent être entretenues ou réparées de façon à empêcher toute infiltration d'eau, d'air ou de neige ou remplacées lorsqu'elles sont endommagées ou défectueuses. Les cadres doivent être calfeutrés au besoin et toutes les parties mobiles doivent fonctionner normalement.

ARTICLE 17 : MÉCANISME DE VERROUILLAGE

Chaque porte et chaque fenêtre menant à l'extérieure du bâtiment doivent être munies d'un mécanisme de verrouillage afin de protéger le bâtiment contre toute intrusion.

ARTICLE 18 : TOIT

Toutes les parties constituantes de la toiture et de l'avant-toit d'un bâtiment doivent :

- a) Être maintenues en bon état et réparées ou remplacées, au besoin, afin de prévenir toutes déformation de la structure du toit, d'assurer la parfaite étanchéité, l'aspect de propreté et prévenir l'intrusion d'oiseaux, de vermines, de rongeurs ou d'insectes;

- b) Assurer le maintien d'un revêtement de toiture conforme sur l'ensemble de la toiture et ses constituantes;
- c) Capturer, dans des gouttières, les eaux provenant de la pluie ou de la fonte des neiges à partir de la toiture et qui sont susceptibles de se déverser sur la propriété d'autrui ou sur la voie publique. Celles-ci doivent être étanches, solidement installées et maintenues en bon état.

Aux fins du présent article, les composantes de la toiture comprennent, sans s'y limiter, les solins, les événements, les aérateurs, les soffites, les fascias, les gouttières et les bordures de toit.

SECTION 2.2 – LOGEMENTS

ARTICLE 19 : ALIMENTATION ET ÉVACUATION D'EAU

Un logement doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable et d'un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées qui doivent être maintenus constamment en bon état de fonctionnement.

ARTICLE 20 : CHAUFFAGE ET TEMPÉRATURE MINIMALE

Un logement doit être pourvu d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement.

L'installation permanente de chauffage doit permettre de maintenir une température minimale de 15°C à l'intérieur de chaque pièce habitable, incluant les salles de bain ou de toilette.

La température à l'intérieur d'un logement se mesure au centre de chaque pièce habitable à une hauteur d'un (1) mètre du niveau de plancher.

ARTICLE 21 : CHAMBRE À COUCHER

Toute chambre à coucher doit être munie d'une fenêtre donnant directement sur l'extérieur. La fenêtre doit être adéquatement scellée de manière à interdire l'infiltration d'eau, notamment, mais doit pouvoir être ouverte de manière à ventiler adéquatement la pièce.

ARTICLE 22 : MURS ET PLAFONDS

Les murs et les plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de trous, de fissures ou autres défauts.

ARTICLE 23 : PLANCHERS

Les planchers doivent être maintenus en bon état et ne doivent pas comporter de trous ou de planches mal jointes, tordues, brisées, pourries ou autrement détériorées. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée

SECTION 2.3 – BÂTIMENTS PATRIMONIAUX

ARTICLE 24 : CARACTÈRE PATRIMONIAL DU BÂTIMENT

Dans le cas d'un bâtiment patrimonial, les travaux d'entretien ou de réparation doivent être effectués de façon à ne pas dénaturer ou altérer le caractère patrimonial du bâtiment. Les interventions d'entretien doivent permettre de préserver l'intégrité architecturale et la qualité patrimoniale de l'immeuble.

SECTION 2.4 – BÂTIMENTS VACANTS

ARTICLE 25 : VACANT

Un bâtiment vacant doit être barricadé de façon à en empêcher l'accès. La fermeture du bâtiment doit se faire à l'aide de panneaux de contreplaqué fixés solidement au bâtiment.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments vacants dont le propriétaire, occupant ou locataire s'absente de façon saisonnière ou occasionnelle, pourvu que l'état de vacance ne perdure pas plus de six mois consécutifs et que l'état de vacance ne pose pas de risque de sécurité pour le public.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 26 : PÉNALITÉS

Quiconque contrevient ou permet de contrevir aux dispositions du présent, commet une infraction et est passible, en plus des frais :

- d'une amende d'au moins 500 \$ et d'au plus 100 000 \$ dans le cas d'une personne physique ;
- d'une amende d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 200 000 \$ dans le cas d'une personne morale.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

Lorsque l'infraction concerne un bâtiment patrimonial, le contrevenant est passible, en plus des frais :

- d'une amende d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ dans le cas d'une personne physique ;
- d'une amende d'au moins 4 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ dans le cas d'une personne morale.

ARTICLE 27 : LES FACTEURS AGGRAVANTS

Les facteurs aggravants énumérés à l'article 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* seront tenus en compte par le fonctionnaire désigné lors de la délivrance du constat d'infraction.

ARTICLE 28 : INFRACTION DISTINCTE

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction.

ARTICLE 29 : DÉPENSES ENCOURUES

Toutes dépenses encourues par la Municipalité par suite du non-respect de l'un ou l'autre des articles du présent règlement seront à l'entière charge des contrevenants.

ARTICLE 30 : RECOURS CIVILS

Une poursuite pénale contre un contrevenant est sans préjudice ni limitation à tout autre recours que peut tenter la Municipalité contre celui-ci y compris les recours civils devant tout tribunal

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 31 : AVIS DE NON-CONFORMITÉ

Le fonctionnaire désigné peut transmettre, lorsqu'il constate une infraction aux dispositions du règlement, un avis écrit au propriétaire du bâtiment visé pour exiger que les travaux de réfection, de réparation ou d'entretien soient effectués. L'avis écrit informe le propriétaire du délai pour effectuer les travaux.

ARTICLE 32 : AVIS DE DÉTÉRIORATION

Si le propriétaire d'un bâtiment refuse de se conformer ou de donner suite à un avis de non-conformité émis par le fonctionnaire désigné, le Conseil peut requérir à l'inscription au registre foncier d'un avis de détérioration de l'immeuble.

La municipalité peut également demander à la Cour supérieure d'être autorisée à effectuer les travaux et à en réclamer le coût au propriétaire.

ARTICLE 33 : NOTIFICATION AU PROPRIÉTAIRE

La municipalité doit, dans les 20 jours suivant l'inscription d'un avis de détérioration au registre foncier, notifier l'inscription au propriétaire de l'immeuble ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de cet immeuble.

ARTICLE 34 : ACQUISITION PAR LA MUNICIPALITÉ

Une municipalité peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier depuis au moins 60 jours, sur lequel les travaux exigés dans cet avis n'ont pas été effectués et qui présente l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

- a) L'immeuble est vacant depuis au moins un an;
- b) L'état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
- c) Il s'agit d'un immeuble patrimonial.

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée à l'article 7 du Code municipal du Québec (C-27.1).

ARTICLE 35 : TAXE FONCIÈRE

Toute somme due à la municipalité à la suite de son intervention en vertu du présent règlement est assimilée à une taxe foncière si le débiteur est le propriétaire du bâtiment.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 36 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Alain Giroux,
Maire

Sarah Channell,
Greffière-trésorière

Sans approbation des personnes habile à voter (PHV)	
Avis de motion	
Dépôt du projet de règlement	
Adoption du règlement	
Avis d'entrée en vigueur (137,15)	