



CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. ROBERT CLICHE
MUNICIPALITÉ SAINT-ODILON-DE-CRANBOURNE

RÈGLEMENT N0 366-2018

RÈGLEMENT CONCERNANT L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

ATTENDU QUE l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet au conseil municipal d'établir des normes et prescrire des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments ;

ATTENDU QU'en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, le conseil veut que la municipalité puisse exiger que des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien soient effectués à celui-ci;

ATTENDU QU'un avis de motion et une présentation du présent règlement ont dûment été donnés lors de la séance de ce conseil tenue 9 juillet 2018 ;

POUR CES RAISONS, il est proposé par Alain St-Hilaire et résolu à l'unanimité des membres de ce conseil qu'il soit décrété par ledit règlement ce qui suit :

CHAPITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule Règlement concernant l'occupation et l'entretien des bâtiments numéro 366-2018.

2. TERRITOIRE VISÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Odilon.

3. BUT DU RÈGLEMENT ET EFFET SUR LES BÂTIMENTS DÉJÀ EXISTANTS

Le présent règlement a pour but d'établir des normes et de prescrire des mesures relatives à l'occupation, la salubrité et l'entretien des bâtiments, 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 d'imposer un délai pour les réaliser.

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment, ainsi que leurs accessoires et ce, même s'ils étaient existants avant son entrée en vigueur.

4. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout terme a le sens qui lui est attribué dans le Règlement administratif des règlements d'urbanisme.

Si un mot ou terme n'y est pas spécifiquement défini, il doit être interprété dans son sens commun défini au dictionnaire.

5. PRÉSÉANCE

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une autre disposition de tout règlement municipal, la disposition la plus restrictive s'applique.

6. LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

Aucun article de ce règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire quelque personne que ce soit de l'application d'une loi du Canada ou de la Province de Québec et des règlements qui en découlent.

CHAPITRE II EXIGENCES RELATIVES À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

7. EXIGENCES GÉNÉRALES

Tout propriétaire ou occupant doit maintenir ses bâtiments, principaux et accessoires, en bon état de conservation et de propreté. Par conséquent, toutes les parties d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état de manière à pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues. Elles doivent avoir une solidité suffisante pour résister aux charges vives et mortes auxquelles elles peuvent être soumises et être réparées ou remplacées au besoin afin de prévenir toute cause de danger ou d'accident.

Tout élément de la structure, de l'isolation ou des finis affecté par de l'infiltration d'eau, par l'humidité ou par un incendie doit être nettoyé, asséché complètement ou remplacé de façon à prévenir et éliminer la présence d'odeur ou de moisissure et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ont perdu leur qualité première doivent être remplacés.

Tout équipement de base tel qu'un appareil de plomberie, une conduite d'eau, un égout privé, un système de chauffage, un chauffe-eau ou un circuit électrique doit être maintenu en bon état et être fonctionnel.

8. EXIGENCES PARTICULIÈRES

En plus des dispositions générales quant à l'entretien d'un bâtiment, mentionnées à l'article 7, les exigences particulières suivantes s'appliquent également.

8.1 Murs et revêtements extérieurs

Les parements et revêtements extérieurs doivent être maintenus en bon état et réparés ou remplacés au besoin de manière à prévenir l'infiltration d'air ou d'eau et pour conserver un aspect de propreté. Par conséquent, les revêtements extérieurs des murs, de la toiture, de l'avant-toit (soffite et fascias), des ouvertures (portes et fenêtres) et de la fondation d'un bâtiment doivent :

- a) Être construits et entretenus de manière à ce que chaque type de revêtement conserve une apparence uniforme ;
- b) Empêcher toute infiltration d'air ou d'eau ;
- c) Éviter de constituer un attrait ou un nichoir pour les insectes ou les animaux ;
- d) Être construits de manière à ne pas être dépourvus par endroit de leur recouvrement ou protection contre les intempéries, ni d'être endommagés.

Les revêtements extérieurs qui présentent les caractéristiques suivantes sont réputés ne pas respecter le premier alinéa :

- a) Présence de rouille sur les revêtements de métal ;
- b) Effritement, écaillage, éclatement ou présence de fissures ou de lézardes dans la brique, la pierre, le stuc, le crépi ou l'enduit ;
- c) Dégradation des joints de mortier ;
- d) Altération ou dégradation de la peinture, du verni, de la teinture ou de tout autre enduit.

8.2 Murs de fondation

Les murs de fondation doivent être maintenus en tout temps en état afin de prévenir toute infiltration d'air ou d'eau ou d'intrusion de vermines ou de rongeurs.

Pour ce faire, les parties des murs de fondation ayant contact avec le sol doivent être traitées de manière à prévenir l'infiltration d'eau dans les bâtiments.

La partie des murs de fondation visible de l'extérieur doit être maintenue dans un état qui lui conserve un aspect de propreté.

8.3 Toits

Toutes les parties de toiture doivent être maintenues en bon état et être réparées ou remplacées au besoin afin d'en assurer leur étanchéité, prévenir toutes infiltrations d'eau à l'intérieur des bâtiments et leur conserver un aspect de propreté.

Une toiture qui présente les caractéristiques suivantes est réputée ne pas respecter le premier alinéa :

- a) Présence de rouille sur les revêtements de métal ;
- b) Écaillage de la peinture ;
- c) Altération ou dégradation de la peinture ou autre enduit ;
- d) Manque de pièces de bardeaux ;
- e) Signe apparent d'affaissement de la structure du toit dont, notamment, un affaissement entre les chevrons.

8.4 Ouvertures extérieures

Les portes et les fenêtres extérieures doivent être entretenues de façon à prévenir l'infiltration d'air, de pluie ou de neige.

Les portes et les fenêtres ainsi que leur cadre et châssis doivent être remis en état ou remplacés lorsqu'ils sont endommagés ou défectueux. Tout verre brisé doit être remplacé sans délai.

8.5 Balcons, galeries, escaliers, patios

Les balcons, galeries, escaliers extérieurs ou intérieurs, patios et, de manière générale, toute construction en saillie sur tous les bâtiments doit être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin pour leur conserver un aspect de propreté et ne pas être une cause de danger ou d'accident.

CHAPITRE III EXIGENCES RELATIVES À LA SALUBRITÉ DES BÂTIMENTS

9. EXIGENCES GÉNÉRALES

Un bâtiment ne doit pas nuire à la santé ou à la sécurité des occupants ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se retrouve.

Les éléments suivants sont réputés ne pas respecter le premier alinéa :

- a) La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'un balcon, d'une galerie ou d'un bâtiment accessoire ;
- b) La présence d'animaux morts ;
- c) La présence ou l'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques ;
- d) Le dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans des contenants prévus à cette fin ;
- e) L'encombrement d'une issue d'évacuation ;
- f) Un obstacle empêchant la fermeture ou l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée ;
- g) La présence de glace, de condensation ou d'eau stagnante sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre qui cause des moisissures ;
- h) Un amas de débris, matériaux ou matières putrides ou en voie de l'être ou autre état de malpropreté ;
- i) La présence d'excréments sur le sol d'un bâtiment, d'un balcon ou d'une galerie ;
- j) La présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de moisissures visibles, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci ;
- k) Toute poutre tordue, solive affaissée, moisissure et pourriture ou mur incliné ;
- l) Toute partie d'un escalier qui est endommagée ou affectée par la pourriture, incluant les marches ;
- m) Les carreaux de fenêtres brisés ou les cadres de fenêtres pourris ;
- n) L'accumulation excessive de vieux matériaux, journaux, linge, accessoires, détritiques, etc. (syndrome de Diogène) ;
- o) Problème de ventilation (système de ventilation malpropre) ;
- p) L'absence de moyen de chauffage.

CHAPITRE IV POUVOIRS ET SANCTIONS

10. AUTORITÉ COMPÉTENTE

Le conseil nomme par résolution les personnes qui seront compétentes pour appliquer le présent règlement.

11. POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les pouvoirs et attributions de l'autorité compétente sont :

- a) D'étudier toute plainte et prendre les dispositions et les mesures nécessaires pour faire cesser toute contravention au présent règlement ;
- b) De visiter et examiner toute propriété immobilière ou mobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si le présent règlement est respecté.
- c) Exiger que des essais soient faits sur les matériaux et éléments fonctionnel ou structuraux de construction ou sur la condition des fondations selon les dispositions du règlement de construction en vigueur ;
- d) De constituer un dossier pour chacun des immeubles qui fait l'objet d'une inspection et y consigner toutes les informations qui s'y rapportent ;
- e) De mandater les professionnels ou entrepreneurs compétents pour l'assister dans l'application du règlement ;
- f) De signifier les avis de non-conformité ;
- g) De transmettre les constats d'infraction ;
- h) D'accomplir toute autre devoir pour la mise à l'exécution du présent règlement.

12. REFUS

Commets une infraction quiconque refuse à l'autorité compétente agissant conformément au présent règlement, l'accès à une propriété ou à un bâtiment.

13. AVIS DE NON-CONFORMITÉ

Tout avis écrit de non-conformité transmis en vertu du présent règlement doit être adressé à la résidence du propriétaire ou de l'occupant. Cet avis doit, en plus de donner une description du bâtiment en cause, indiquer la nature de la contravention, les travaux à réaliser pour y remédier et le délai accordé pour se conformer à l'avis.

14. DÉLAI POUR EFFECTUER LES TRAVAUX

Le délai pour la mise en conformité est de 30 jours mais l'autorité compétente peut prolonger ce délai d'une période qu'elle détermine lorsqu'elle le juge nécessaire en considérant les travaux à effectuer.

15. INFRACTION

Tout défaut de se conformer à l'avis de non-conformité dans le délai prescrit constitue une infraction au présent règlement.

Lorsque le bâtiment est occupé par une personne différente que son propriétaire, ce propriétaire est réputé avoir commis une infraction en vertu du

premier alinéa lorsque les travaux indiqués à l'avis de non-conformité délivré pour son bâtiment n'ont pas été entièrement réalisés.

16. PERMIS

Lorsqu'un permis de construction ou un certificat d'autorisation est requis pour l'exécution des travaux de mise en conformité, ce dernier doit être obtenu conformément aux procédures prescrites aux règlements d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la municipalité de Saint-Odilon-de-Cranbourne. Le délai de traitement d'une demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation n'est pas calculé dans le délai prévu à l'article 14 entre le jour où la demande est complète et celui où la Municipalité transmet sa réponse sur cette demande.

17. DÉFAUT DE SE CONFORMER À L'AVIS DE NON-CONFORMITÉ

À l'expiration du ou des délais de mise en conformité, si le propriétaire ou l'occupant n'a toujours pas procédé aux interventions requises pour rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prévues au présent règlement et à l'avis de non-conformité, l'autorité compétente peut faire rapport au Conseil relativement à la contravention et recommander que les recours judiciaires soient pris.

18. INSCRIPTION D'UN AVIS DE DÉTÉRIORATION

En cas de non-respect de l'avis de non-conformité, la Municipalité pourra utiliser le pouvoir qui lui est accordé par les articles 145.41.1 à 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* afin d'inscrire au Registre foncier un avis de détérioration du bâtiment.

19. RECOURS PÉNAL

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible :

Pour une personne physique :

- a) Pour une première infraction, d'une amende de 500.00\$
- b) Pour une récidive, d'une amende de 2,000.00\$

Pour une personne morale :

- a) Pour une première infraction, d'une amende de 1,000.00\$
- b) Pour une récidive, d'une amende de 4,000.00\$

La transmission préalable d'un avis de non-conformité n'est pas une condition essentielle à la commission d'une infraction au présent règlement.

Dans le cas d'une infraction continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction distincte.

20. RECOURS CIVILS

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux, la Cour supérieure peut, sur demande de la Municipalité, autoriser cette dernière à effectuer lesdits travaux et à en réclamer le coût au propriétaire. Dans ce cas, le coût des travaux, constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci ont été effectués, au même titre et selon le même rang que les créances visées au

paragraphe 5 de l'article 2651 du *Code civil du Québec*. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

Rien dans le présent règlement ne peut avoir pour effet d'empêcher la Municipalité de s'adresser à un juge de la cour supérieur afin d'obtenir toute ordonnance utile aux fins de faire respecter les dispositions de présent règlement ou toutes autres dispositions contenues dans un autre règlement ou dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

CHAPITRE V ENTRÉE EN VIGUEUR

21. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi et abroge tout autre règlement antérieurement adopté en vertu de l'article 145.41 *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Denise Roy,
Mairesse

Dominique Giguère,
Directrice générale

Avis de motion 9 juillet 2018.
Présentation et dépôt 9 juillet 2018.
Adoption 13 août 2018.
Publication 20 août 2018.