

RÈGLEMENT NUMÉRO 384-2023

RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Considérant qu'en vertu de l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil d'une municipalité peut, par règlement, établir des normes et prescrire des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments;

Considérant que le Conseil juge opportun, essentiel et d'intérêt public de se conformer aux exigences de la Loi par l'adoption d'un règlement permettant d'assurer des conditions de logement acceptables pour tous les citoyens;

Considérant qu'un avis de motion a été donné à la séance du 5 décembre 2023 par Austin Leavey, conseiller, et que le dépôt du projet de règlement a été fait à cette même séance;

Considérant qu'une copie du présent règlement a été transmise aux membres du conseil présents;

Sur proposition de Christian Lupien,
Il est résolu, à l'unanimité,

Que le règlement numéro 384-2023 soit et est adopté; et qu'il soit statué et décrété par ce règlement ce qui suit :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

Le présent règlement portera le titre de « Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments ».

ARTICLE 2 OBJET

Le présent règlement, adopté en conformité avec l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, a pour but d'imposer un délai, de sévir ou de rendre obligatoire des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien sur des bâtiments en état de vétusté ou de délabrement.

ARTICLE 3 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement lie toute personne physique et toute personne morale de droit public ou de droit privé qui est le propriétaire du bâtiment visé.

ARTICLE 4 TERRITOIRE TOUCHÉ

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment situé sur le territoire de Saint-Edmond-de-Grantham

ARTICLE 5 APPLICATION DE LOIS ET RÈGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec ou d'un autre règlement municipal.

ARTICLE 6 NORMES APPLICABLES

6.1 Qualité structurale

Toutes les parties constituant 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 d'un bâtiment, que celui-ci soit principal ou accessoire, doit notamment s'assurer :

- a) d'un entretien de toutes les parties constituant du bâtiment afin d'offrir la solidité nécessaire pour résister aux différents éléments de la nature;
- b) de la conservation en bon état du bâtiment afin que celui-ci puisse servir à l'usage auquel il est destiné;
- c) de l'entretien adéquat du bâtiment de manière à ce qu'il ne paraisse pas délabré 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;
- e) que le bâtiment ne porte pas 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.

6.2 Vétusté et délabrement

Sans restreindre la généralité des éléments énoncés à l'article 2.1 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 charpente ou structure d'un balcon ou d'une galerie endommagée ou munie d'un garde-corps qui ne protège pas adéquatement les occupants;
- e) les carreaux de fenêtres brisés;
- f) toute gouttière affectée par la rouille ou la corrosion;
- g) toute toiture dont le revêtement est absent, en tout ou en partie, ou endommagé;
- h) tout mur extérieur d'un bâtiment non muni d'un revêtement extérieur conforme ou dont le revêtement est endommagé, pourri ou affecté par la corrosion;
- i) de façon générale, la présence de vermines, de rongeurs et d'insectes, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;
- j) la malpropreté, l'encombrement ou l'accumulation excessive de vieux matériaux, journaux, linge, détritiques, etc. (syndrome de Diogène) dans un bâtiment ou un logement, principal ou accessoire, ou sur un balcon, une galerie, une dalle ou sous un appentis.

ARTICLE 7 MESURES ET RECOURS

7.1 Pouvoir d'inspection

L'inspecteur en bâtiment de la Municipalité ou toute personne autorisée par la Municipalité, est expressément autorisé(e) à visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière pour constater si le règlement y est respecté. Il(elle) pourra vérifier tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à l'exercice par la Municipalité des pouvoirs qui lui sont consentis aux termes du présent règlement.

7.2 Avis au propriétaire

Lorsqu'il constate une contravention significative aux normes applicables, énoncées aux articles 6.1 et 6.2 du présent règlement, ou le cumul de deux ou plus

de deux desdites contraventions démontrant de façon évidente l'état de vétusté et de délabrement du bâtiment, le représentant de la Municipalité identifié à l'article 7.1 du présent règlement transmet au propriétaire du bâtiment visé un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme ainsi qu'un délai pour les effectuer. Le défaut par le propriétaire de donner suite dans le délai imparti constitue une contravention au présent règlement.

7.3 Autorisation à délivrer des constats d'infraction

L'inspecteur en bâtiment et la direction générale et toute autre personne dûment autorisée par résolution du conseil municipal de la Municipalité à ce faire, sont autorisés à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement et ils sont généralement autorisés à délivrer ou faire délivrer par le procureur de la Municipalité les constats d'infraction utiles à cette fin.

7.4 Recours pénal

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

1. S'il s'agit d'une personne physique :
 - a) pour une première infraction, d'une amende de 500 \$;
 - b) pour une récidive, d'une amende de 2 000 \$;
2. S'il s'agit d'une personne morale :
 - a) pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$;
 - b) pour une récidive, d'une amende de 4 000 \$.

7.5 Recours civils

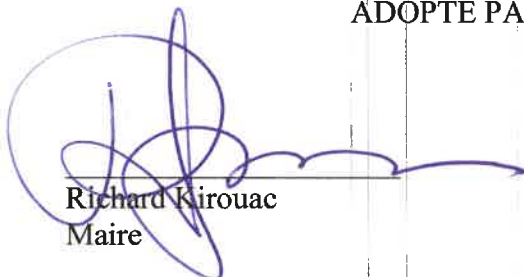
Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux, la Cour supérieure peut, sur demande de la Municipalité, autoriser cette dernière à effectuer lesdits travaux et à en réclamer le coût au propriétaire. Dans ce cas, le coût des travaux constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci ont été effectués, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5e de l'article 2651 du Code civil. 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 supérieure afin d'obtenir toute ordonnance utile aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement ou de toutes autres dispositions contenues dans un autre règlement ou dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

ARTICLE 8 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL MUNICIPAL, LE 9 JANVIER 2024



Richard Kirouac
Maire



Sonya Turcotte
Directrice générale et greffière-trésorière

Avis de motion donnée le :	5 décembre 2023
Projet de règlement donné le :	5 décembre 2023
Règlement adopté le :	9 janvier 2024
Avis public d'entrée en vigueur donné le :	11 janvier 2024
Entrée en vigueur le :	11 janvier 2024