

PROVINCE DE QUEBEC
MRC DE DRUMMOND
MUNICIPALITE DE L'AVENIR

RÈGLEMENT NUMÉRO 750-20

RELATIF A LA SALUBRITE ET A L'ENTRETIEN DES BATIMENTS

ATTENDU les dispositions de la *Loi sur les compétences municipales*, plus particulièrement l'article 55;

ATTENDU le pouvoir accordé aux municipalités, notamment en vertu de l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, d'adopter un règlement afin d'établir et prescrire des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments;

ATTENDU QU'un avis de motion et présentation du présent règlement a été donné, à la séance ordinaire de ce conseil tenue le 3 février 2020 par le conseiller Pierre Lavallée;

EN CONSEQUENCE, il est proposé par le conseiller Pierre Lavallée, appuyé par le conseiller François Fréchette et résolu unanimement qu'un règlement portant le numéro 750-20 soit adopté et qu'il est statué et décrété par ce même règlement ce qui suit :

ARTICLE 1 – TERRITOIRE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement;

ARTICLE 2 – TERRITOIRE

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Municipalité de L'Avenir.

ARTICLE 3 - DÉFINITIONS

Dans le présent règlement, sauf si le contexte indique un sens différent, les expressions, les mots ou les termes suivants signifient :

1. **Bâtiment** : construction ayant un toit supporté par des colonnes et/ou des murs et utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des objets quelconques.
2. **Bâtiment accessoire** : bâtiment permanent, détaché du bâtiment principal, servant à un usage complémentaire au bâtiment principal et construit sur le même terrain que ce dernier.
3. **Bâtiment principal** : bâtiment dans lequel s'exercent le ou les usages principaux du terrain sur lequel il est érigé.

4. Conseil: le conseil municipal de la municipalité de L'Avenir.
5. Construction en saillie : balcon, galerie, passerelles, escaliers extérieurs, corniches ou tout autre élément en saillie par rapport aux murs extérieurs d'un bâtiment.
6. Fonctionnaire désigné : le directeur et/ou son adjoint du Service incendie et le directeur et/ou inspecteur municipal du service de l'urbanisme sont les fonctionnaires désignées pour l'application du présent règlement.
7. Municipalité : Municipalité de L'Avenir
8. Occupant : personne qui occupe un logement, un immeuble ou un terrain en vertu d'une convention verbale ou d'un bail qui lui a été consenti, ainsi que le propriétaire s'il est sur place.
9. Personne : personne physique ou morale, y compris une compagnie, un syndicat, une société ou tout regroupement ou association quelconque d'individus, ayant un intérêt dans un logement ou dans un immeuble résidentiel en tant que propriétaires, copropriétaires, créancier hypothécaire, exécuteur testamentaire ou autres. Comprend également le gardien, le locataire ou l'occupant lorsque la situation l'impose.
10. Propriétaire : personne inscrite au rôle d'évaluation de la Municipalité de L'Avenir.
11. Voie publique : la surface d'un terrain ou d'un ouvrage d'art dont l'entretien est à la charge de la municipalité, de ses organismes ou de ses contractants ou de ses sous-contractants, d'un gouvernement ou de l'un de ses organismes, sur laquelle est aménagée une ou plusieurs chaussées ouvertes à la circulation publique. Elle comprend la chaussée, le trottoir, les verdures, les accotements, les terre-pleins, les fossés. Elle englobe les rues, places, parcs, ruelles publiques, passages publics, ponts, approches d'un pont, les avenues, les routes destinées à la circulation publique des véhicules et des piétons.

ARTICLE 4 - AUTORISATION

Tout propriétaire, locataire ou occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, d'une maison, d'un bâtiment ou d'un édifice quelconque est tenu de laisser pénétrer tout fonctionnaire désigné par règlement de la municipalité, aux fins d'inspection en vertu du présent règlement.

CHAPITRE 1

NORMES GÉNÉRALES

ARTICLE 5 – INSECTES, VERMINES, RONGEURS ET MOISSURES

Toute condition de nature à provoquer la présence de moisissures, d'insectes, de vermines ou de rongeurs et doit être éliminée de tout bâtiment principal ou accessoire et, lorsqu'il est infesté, les mesures qui

s'imposent doivent être prises selon les délais fixés par le fonctionnaire désigné pour les détruire et empêcher leur réapparition.

ARTICLE 6 – MESURES DE SÉCURITÉ TEMPORAIRE

Tout bâtiment inoccupé ou laissé dans un état apparent d'abandon doit être convenablement barricadé de façon à prévenir tout risque d'accident et ce, en attendant l'exécution des travaux visant à rendre le bâtiment conforme au présent règlement.

CHAPITRE 2

EXIGENCE RELATIVES AUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX ET À LEUR ENTRETIEN

ARTICLE 7 – EXIGENCES GÉNÉRALES

Tout bâtiment doit être entretenu de manière à ce qu'il ne paraisse pas délabré ou dans un état apparent et continu d'abandon.

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues. Elles doivent offrir une solidité pour résister aux efforts auxquels elles sont soumises et être réparées ou remplacées, au besoin, de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident.

ARTICLE 8 – EXIGENCES PARTICULIÈRES

ARTICLE 8.1 – MURS EXTÉRIEURS

Les parements et les revêtements de brique ou de pierre de même que le revêtement de stuc, de bois ou d'autres matériaux doivent être maintenus en bon état, propres, et réparés ou remplacés, au besoin, de manière à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau ou l'intrusion de volatiles, de vermine ou de rongeurs.

Un revêtement extérieur qui s'effrite ou menace de se détacher, doit être réparé ou remplacé.

De plus, dans le cas d'un revêtement extérieur de briques (mur, cheminée), les joints de mortier doivent bien maintenir la brique en place et le revêtement ne doit jamais présenter des signes de risque d'écroulement.

ARTICLE 8.2 – MUR DE FONDATION

Les murs de fondation doivent être maintenus, en tout temps, en bon état, de façon à prévenir, notamment, l'infiltration d'air ou d'eau ou l'intrusion de volatiles, de vermines ou de rongeurs.

Les parties des murs de fondation qui sont en contact avec le sol doivent être traitées de manière à prévenir l'infiltration d'eau dans les caves et les sous-sols.

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

ARTICLE 8.3 – TOITS

Toutes les parties constituantes des toitures, y compris les lanterneaux, les ouvrages de métal, les gouttières, les conduites pluviales, etc., doivent être maintenues en bon état et être réparées ou remplacées, au besoin, afin d'assurer l'étanchéité des toits et prévenir toute infiltration d'eau à l'intérieur des bâtiments.

Les avant-toits doivent être maintenus en bon état et réparés, au besoin, afin de leur conserver un aspect de propreté.

Aucune accumulation de neige, de glace ou de tout autre objet sur les toits ne doit constituer un danger pour une personne ou à la propriété. Au besoin, des barrières à neige doivent être installées en bordure des toits.

ARTICLE 8.4 – OUVERTURE

Les ouvertures doivent être entretenues de façon à prévenir l'infiltration d'air, de pluie ou de neige.

Les cadres doivent être calfeutrés et toutes les parties mobiles doivent être parfaitement jointives et fonctionner normalement.

Les ouvertures ainsi que leur cadre châssis des fenêtres sont munis de verre thermos, les ouvertures doivent être pourvues, durant la saison froide, de fenêtres doubles.

Durant les autres mois de l'année, des moustiquaires doivent être installées à la grandeur des parties mobiles des fenêtres.

ARTICLE 8.5 – CONSTRUCTION EN SAILLIE

Les constructions en saillie et, en général, tout élément en saillie sur le bâtiment principal doivent être maintenus en bon état ou réparés ou remplacés, au besoin, pour leur conserver un état de propreté et de solidité. Ils doivent également être libres de trous, fissures et autres défauts susceptibles de provoquer des accidents.

Les constructions en saillies doivent être libres, en tout temps, de toute accumulation de neige, de glace ou de tout autre objet de nature à constituer un danger à la personne ou à la propriété.

Les balcons ne peuvent servir à l'entreposage de matériaux, meubles d'usage intérieur ou autres objets.

ARTICLE 8.6 – SINISTRE

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

CHAPITRE 3

EXIGENCE RELATIVE AUX BÂTIMENTS ACCESSOIRES ET À LEUR ENTRETIEN

ARTICLE 9 - EXIGENCES GÉNÉRALES

Les bâtiments accessoires doivent offrir une stabilité suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur les toits et des charges dues à la pression du vent.

Les bâtiments accessoires ne doivent en aucun temps constituer de quelque manière que ce soit, un danger à la personne ou à la propriété ou être insalubre ou défectueux.

Les bâtiments accessoires doivent être modifiés ou réparés selon le cas pour être conformes aux exigences des règlements ou encore, être démolis.

ARTICLE 10 - ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ACCESSOIRES

Les bâtiments accessoires doivent être maintenus en bon état ou réparés, au besoin, afin de conserver un état de propreté et de sécurité.

Le revêtement des murs extérieurs, la toiture et les ouvertures des bâtiments accessoires doivent être étanches et les toits doivent être libres, en tout temps, de toute accumulation de neige, de glace ou tout autre objet de nature à constituer un danger à la personne ou à la propriété.

De plus, les éléments de bois de la construction doivent, en tout temps, être protégés des intempéries par de la peinture, teinture ou revêtement extérieur approprié.

Toute construction en saillie sur le bâtiment accessoire doit être maintenue en bon état ou réparée ou remplacée, au besoin, afin de lui conserver un aspect de propreté. Elle doit également être libre de trous, fissures et autres défauts susceptibles de provoquer des accidents.

CHAPITRE 4

EXIGENCES RELATIVES AUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX ET À LEUR ENTRETIEN INTÉRIEUR

ARTICLE 11 - ENTRETIEN INTÉRIEUR

Tout bâtiment doit être maintenu en bon état et le propriétaire ou l'occupant doit y effectuer, au besoin, toutes les réparations nécessaires afin de le conserver dans cet état.

ARTICLE 12 – CAVES OU VIDES SANITAIRES

Le sol des caves ou des vides sanitaires doit être traité de manière à prévenir l'infiltration d'eau. Le sol doit être sec en tout temps.

ARTICLE 13 – MURS ET PLAFONDS

Les murs et les plafonds doivent être maintenus en bon état et exempts de trous ou de fissures. Les revêtements d'enduits ou autres matériaux qui s'effritent ou menacent de se détacher doivent être réparés ou remplacés, au besoin.

ARTICLE 14 - PLANCHERS

Les planchers doivent être maintenus en bon état et ne doivent pas comporter de trous, fissures, planches mal jointes, tordues, brisées, pourries ou de nature à être cause de danger ou d'accident. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée au besoin.

ARTICLE 15 – PLANCHER DES SALLES DE BAIN ET DES SALLES DE TOILETTE

Le plancher des salles de bain et des salles de toilette doit être maintenu en bon état, uni et protégé contre l'humidité.

ARTICLE 16 – VENTILATION DES PIÈCES HABITABLES

Une ventilation mécanique adéquate est requise pour la cuisine et les salles de bain pourvues d'un bain ou d'une douche.

ARTICLE 17 – ÉCLAIRAGE

Toute pièce habitable doit être équipée, en tout temps, d'un éclairage artificiel adéquat.

ARTICLE 18 – ÉQUIPEMENT DE BASE EN MATIÈRE DE PLOMBERIE, DE CHAUFFAGE ET D'ÉLECTRICITÉ

Tout bâtiment doit être alimenté d'eau potable pourvu d'un système de plomberie et muni de moyens de chauffage et d'éclairage.

Les appareils de plomberie, les conduites d'eau, les égouts privés, les systèmes de chauffage, les chauffe-eaux, les circuits électriques et, en général, tous équipements de base existants doivent être maintenus, en tout temps, en bon état de fonctionnement.

Ces appareils doivent être réparés ou remplacés, au besoin, de façon à assurer le confort et la santé des occupants et à les protéger contre tout danger d'incendie ou autres, de quelque nature qu'il soit.

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

ARTICLE 19 – CHAUFFAGE

Tout bâtiment doit être chauffé, soit par un appareil de chauffage central, soit par un appareil individuel capable de maintenir une chaleur d'au moins vingt degrés Celsius (20°C) dans chacune des pièces habitables et dans les salles de toilette et de bain.

Toute cave ou vide sanitaire doit être chauffé pour maintenir une chaleur d'au moins dix-huit degrés Celsius (18°C).

CHAPITRE 5

EXIGENCES RELATIVES AUX BÂTIMENTS DANGEREUX OU INSALUBRES

ARTICLE 20 – EXIGENCES GÉNÉRALES

Tout bâtiment qui constitue, en raison de son état un danger, de son insalubrité ou pour toute autre cause, un danger pour la sécurité ou la santé de ses occupants, ou du public en général, est impropre à l'occupation.

Sans restreindre la portée du paragraphe qui précède, tout bâtiment qui présente l'une des caractéristiques suivantes est jugé impropre à l'occupation, soit :

- a) tout bâtiment qui n'offre pas une solidité suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur les toits et des charges dues à la pression du vent et qui constitue de ce fait, ou pour cause de défauts de construction, un danger pour la sécurité de ses occupants ou du public en général;
- b) tout bâtiment dépourvu de moyens de chauffage ou d'éclairage, d'une source d'approvisionnement d'eau potable ou d'un équipement sanitaire propre à assurer le confort et protéger la santé de ses occupants;
- c) tout bâtiment infesté par la vermine ou les rongeurs au point de constituer une menace pour la santé de ses occupants;
- d) tout bâtiment dans un tel état de malpropreté ou de détérioration qu'il constitue un danger constant pour la santé et la sécurité de ses occupants;
- e) tout bâtiment qui est laissé dans un état apparent d'abandon.
- f) tout bâtiment où la présence de moisissures est constatée.

Tout bâtiment déclaré impropre à l'occupation ou aux fins pour lesquelles il est destiné est considéré comme étant non conforme aux dispositions du présent règlement et ne peut être occupé. Un tel

bâtiment doit être modifié ou réparé, selon le cas, pour se conformer aux exigences des règlements en vigueur ou être démoli.

CHAPITRE 6

RECOURS ET DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 21 – POURSUITES ET PROCÉDURES

Le directeur et/ou son adjoint du Service incendie et le directeur et/ou l'inspecteur municipal du service d'urbanisme, est autorisé à délivrer des constats d'infraction et entreprendre les procédures pénales appropriées, pour et au nom de la Municipalité, pour une infraction au présent règlement, conformément au Code de procédure pénale du Québec (L.R.Q., c. C-25).

ARTICLE 22 – CONTESTATIONS

Toute personne qui veut contester une décision émise par le directeur et/ou son adjoint du Service incendie et le directeur et/ou l'inspecteur municipal du service d'urbanisme, peut présenter, à ses frais, une expertise provenant d'un architecte et/ou d'un ingénieur attestant que le bâtiment est en bon état et conforme aux normes de la Régie du Bâtiment du Québec.

ARTICLE 23 – DISPOSITIONS PÉNALES

Toute personne qui agit en contravention au présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de trois cents dollars (300\$) et maximale de mille cinq cents dollars (1 500\$) en plus des frais, si le contrevenant est une personne physique. Lorsque le contrevenant est une personne morale l'amende minimale est fixée à mille dollars (1 000\$) et l'amende maximale à cinq mille dollars (5 000\$).

En cas de récidive, l'amende minimale est de six cents dollars (600\$) et l'amende maximale est de trois mille dollars (3 000\$) pour une personne physique, et l'amende minimale est de deux mille dollars (2 000\$) et l'amende maximale est de dix mille dollars (10 000\$) pour une personne morale.

ARTICLE 24 – INFRACTION CONTINUE

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et la pénalité dictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

ARTICLE 25 – RECOURS

Outre les recours de nature pénale, la municipalité peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, tous les recours nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

ARTICLE 26 – PERMIS

Lorsqu'un permis est requis pour l'exécution des travaux de mise en conformité, ce dernier doit être obtenu selon la procédure prévue aux règlements qui s'appliquent en l'espèce.

ARTICLE 27 – DISPOSITION ABROGATIVE

Le présent règlement abroge tout règlement ou partie de règlement ayant le même objet.

ARTICLE 28 – ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adoptée à l'unanimité des conseillers présents le 3 mars 2020.

Jean Parenteau
Maire

Suzie Lemire
Directrice générale/
Secrétaire-trésorière

Avis de motion et présentation :3 février 2020
Adopté le :2 mars 2020
Publié le :3 mars 2020
Affiché :3 mars 2020