

RÈGLEMENT NO 311-2019

Règlement relatif à la salubrité et à l'entretien des bâtiments

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

Considérant 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;

Considérant qu'un avis de motion a été donné à une séance antérieure de ce Conseil, soit le 2 avril 2019;

Considérant qu'un projet de règlement a été présenté au conseil et qu'il y a eu communication de l'objet et de la portée du règlement conformément à l'article 445 du Code municipal lors de la séance du 2 avril 2019;

Considérant que tous les membres du conseil présents déclarent avoir lu le règlement;

2019-06-03 Sur proposition de Keven Trinqué, il est résolu, unanimement :

ARTICLE 1 **TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Municipalité du Saint-Bonaventure.

ARTICLE 2 **DÉFINITIONS**

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte ne comporte un sens différent, les mots employés ont la signification suivante :

Insalubrité : le caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, de par la qualité de son état général, de son environnement et de son entretien, nuisible à la santé et à la sécurité des résidents et du public en raison de l'utilisation qui en est faite et de l'état générale dans lequel il se trouve.

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

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.

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.

Bâtiment principal : Bâtiment dans lequel s'exercent le ou les usages principaux du terrain sur lequel il est érigé.

Conseil : Le conseil municipal de la municipalité de Saint-Bonaventure;

Construction en saillie : Balcon, galeries, passerelles, escaliers extérieurs, corniches ou tout autre élément en saillie par rapport aux murs extérieurs d'un bâtiment.

Fonctionnaire désigné : Toute personne désignée par résolution du conseil chargée de l'application du présent règlement;

Municipalité : Saint-Bonaventure;

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;
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 propriétaire, copropriétaire, créancier hypothécaire, exécuteur testamentaire ou autres. Comprend également le gardien, le locataire ou l'occupant lorsque la situation l'impose;
Propriétaire :	Personne dont le nom apparaît au rôle d'évaluation considéré comme propriétaire de l'unité d'évaluation.
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 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 3 **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 4 **Insectes, vermines, rongeurs et moisissures**

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 5 **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 **EXIGENCES RELATIVES AUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX** **ET À LEUR ENTRETIEN**

ARTICLE 6 **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 constituant 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 7 **Exigences particulières**

ARTICLE 7.1 **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 vermines 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 7.2 **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 7.3 **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 7.4 **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.

ARTICLE 7.5 **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 7.6 **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 **EXIGENCES RELATIVES AUX BÂTIMENTS** **ACCESSOIRES ET À LEUR ENTRETIEN**

ARTICLE 8 **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 9 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.

Toute construction en saillie sur le bâtiment accessoire doit être maintenue en bon état et 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 10 Entretien intérieur des bâtiments

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 11 Caves ou vides sanitaire

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

ARTICLE 12 Murs et plafonds

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

ARTICLE 13 Planchers

Les planchers doivent être maintenus en bon état et ne doivent pas comporter de trous, planches mal jointées, 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 14 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 15 Éclairage

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

ARTICLE 16 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-eau, 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 17 Chauffage

Tout bâtiment doit être chauffé, soit par un appareil de chauffage central, soit par un appareil individuel capable de maintenir une chaleur adéquate, dans chacune des pièces habitables et dans les salles de toilette et de bain.

Toute cave ou vide sanitaire doit être chauffé adéquatement.

CHAPITRE 5 **EXIGENCES RELATIVES AUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX** **DANGEREUX OU INSALUBRES**

ARTICLE 18 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 19 POURSUITES ET PROCÉDURES

Suite à l'autorisation du conseil, le fonctionnaire désigné 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 20 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 21 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 22 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 23 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 24 DISPOSITION ABROGATIVE

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

ARTICLE 25 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Guy Lavoie,
Maire

Jessy Grenier,
Directrice-générale et secrétaire-trésorière par
intérim

Avis de motion et projet: 2 avril 2019
Adoption du règlement :4 juin 2019
Avis public – Adoption : 5 juin 2019
Entré en vigueur : 5 juin 2019