



VILLE DE SAINT-AUGUSTIN-DE- DESMAURES

RÈGLEMENT N° REGVSAD-2015-462

RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION, L'ENTRETIEN ET LA SALUBRITÉ DES BÂTIMENTS

Codification administrative du règlement
n° REGVSAD-2015-462

À jour le 10 octobre 2018

MISE EN GARDE : La présente codification n'a pas la valeur d'un texte officiel. Il faut donc se référer aux règlements originaux et à leurs règlements de modification.

ÉCHÉANCIER

AVIS DE MOTION :

FAIT LE 26 AOÛT 2015

DÉPÔT ET ADOPTION DU RÈGLEMENT :

FAIT LE 15 NOVEMBRE 2016

ADOPTION FINALE :

FAITE LE 15 NOVEMBRE 2016

EN VIGUEUR :

LE 23 NOVEMBRE 2016



CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE SAINT-AUGUSTIN-DE-DESMANURES

RÈGLEMENT N° REGVSAD-2015-462

RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION, L'ENTRETIEN ET LA SALUBRITÉ DES BÂTIMENTS

CONSIDÉRANT QUE l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q. c.-A19.1) permet à un conseil municipal de légiférer en matière d'occupation et d'entretien de bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE les articles 4(5o) et 55 de la *Loi sur les compétences municipales* (R.L.R.Q. c.-47.1) permet à un conseil municipal de légiférer en matière de salubrité;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été adopté par le conseil municipal lors de la séance ordinaire du 26 août 2015;

LA VILLE DE SAINT-AUGUSTIN-DE-DESMANURES, PAR LE CONSEIL DE LA VILLE, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES ET INTERPRÉTATIVES

1. OBJET

Le présent règlement vise contrôler les situations de vétusté ou de délabrement des bâtiments situés sur son territoire.

Il vise également les situations d'insalubrité des bâtiments.

Il s'applique sur tout le territoire de la ville de Saint-Augustin-de-Desmaures.

2. DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment ainsi qu'à leurs accessoires, notamment un hangar, une construction en saillie, un garage, un abri d'automobile, ou une remise.

3. DÉFINITIONS ET TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, les mots et les expressions ont le sens et la signification qui leur est ordinairement donné.

«Bâtiment principal» : bâtiment abritant l'usage principal pour le terrain sur lequel il est érigé et dont la destination et l'occupation doivent être conformes au type de construction permis dans la zone où il est bâti; une maison mobile et une roulotte sont des bâtiments principaux au sens de ce règlement.

«Construction en saillie» : comprend notamment, mais non limitativement les balcons, galeries, passerelles, escaliers extérieurs ou corniches;

«Ouverture» : comprend notamment, mais non limitativement les fenêtres, portes ou trappes d'accès visibles et accessibles de l'extérieur du bâtiment, comprends également leurs cadres;

CHAPITRE 2 : OCCUPATION ET ENTRETIEN

4. OBLIGATION GÉNÉRALE

Un bâtiment doit être entretenu et réparé de façon à éviter sa détérioration et à ce qu'il ne puisse constituer en raison des bris, d'absence d'entretien ou de toute cause, un danger pour la santé ou la sécurité de ses occupants ou du public en général, ou de la propriété d'autrui.

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

5. MAINTIEN EN BON ÉTAT

Sans limiter la généralité de l'article 4, tout bâtiment doit être entretenu de manière à :

1. Offrir la solidité structurelle nécessaire pour résister aux efforts combinés de toutes charges vives;
2. Éviter une isolation insuffisante de l'enveloppe extérieure tels la toiture, les murs extérieurs ou les fondations de telle sorte que le bâtiment ne puisse être chauffé adéquatement;

3. Éviter la présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure d'un bâtiment autre qu'une fenêtre;
4. Éviter un état de malpropreté ou de détérioration;
5. Un état apparent d'abandon ou de délabrement.

Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

6. MURS EXTÉRIEURS

Les parements et les revêtements de brique ou de pierre de même que les revêtements de stuc, de bois ou autres matériaux doivent être maintenus en bon état ou réparés ou remplacés, au besoin, de manière à éviter toute infiltration d'air ou d'eau et leur conserver un aspect de propreté.

Plus particulièrement, les revêtements et parements extérieurs doivent être entretenus ou réparés de manière à éviter :

1. la présence de rouille sur les revêtements en métal;
2. le vacillement d'un revêtement en vinyle;
3. l'effritement, l'écaillage, l'éclatement de la brique, de la pierre, de la céramique, du bloc de béton ou du bloc de verre ou la dégradation des joints de mortier;
4. la présence de fissures ou l'éclatement du stuc;
5. la pourriture du bois;
6. l'écaillage ou l'enlèvement de la peinture, de vernis, de teinture ou de toute autre couche de finition extérieure.

7. MURS DE FONDATION

Les murs de fondation doivent être maintenus, en tout temps, en bon état.

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 ou les sous-sols.

8. TOITS

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

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

Le toit doit être entretenu et réparé de manière à éviter l'écaillage ou l'enlèvement de la peinture, de vernis, de teinture ou de toute autre couche de finition extérieure.

9. OUVERTURES

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

Elles doivent être calfeutrées et toutes les parties mobiles doivent être parfaitement jointives et fonctionner normalement.

Les ouvertures doivent être remis en état ou remplacés lorsqu'elles sont endommagées ou défectueuse. Tout verre brisé doit être remplacé sans délai.

Sauf dans le cas où les châssis des fenêtres sont munis de verre thermos, les ouvertures doivent être pourvues, durant la saison froide, de fenêtres doubles.

10. DISPOSITION SPÉCIFIQUE À UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Un bâtiment principal doit être pourvu de moyen de chauffage, d'éclairage, d'électricité et d'alimentation en eau potable et d'équipement sanitaire fonctionnel;

CHAPITRE 4 : SALUBRITÉ

11. Un bâtiment doit en tout temps être maintenu dans un bon état de salubrité et les réparations d'entretien nécessaires doivent être effectuées afin de le conserver dans cet état.

12. Les causes d'insalubrité suivantes, à l'intérieur d'un bâtiment, sont prohibées et doivent être supprimées :

1. la malpropreté ou la détérioration d'un bâtiment ;
2. la présence d'animaux morts, d'excréments ou d'urine;
3. la présence, l'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou une vapeur toxique;
4. l'accumulation d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables;

5. la présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure d'un bâtiment autre qu'une fenêtre;
6. la présence d'accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation des matériaux ou des finis ou la présence de moisissure ou de champignons;
7. l'amas de débris, de matériaux, ou de matières gâtées ou putrides;
8. la présence de vermine, notamment de rongeurs, d'insectes ainsi qu'une condition qui favorise la prolifération de ceux-ci;
9. un élément de la structure, de son isolation et de ses finis qui est affecté par une infiltration d'eau ou de liquide ou par un incendie.

CHAPITRE 4 : MESURES DE SÉCURITÉ TEMPORAIRES

13. INOCCUPATION ET ABANDON

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

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PÉNALES

14. FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le fonctionnaire chargé de veiller au respect et à l'application du présent règlement est tout technicien-inspecteur, technicien en urbanisme, technicien en environnement de la Ville, coordonnateur en urbanisme, directeur adjoint au service de la gestion du territoire ou toute personne désignée à cette fin par le conseil municipal.

15. POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le fonctionnaire désigné est autorisé, dans l'exercice de ses fonctions, à visiter et à examiner, ou à faire visiter et faire examiner par une personne qu'il désigne, toute propriété à l'intérieur comme à l'extérieur, pour vérifier si le présent règlement y est respecté, et ce, à toute heure raisonnable.

Aux fins de l'application du présent règlement, tout occupant de toute propriété doit y laisser entrer le fonctionnaire désigné, la personne qui l'accompagne ou toute personne qu'il désigne.

Toute personne qui fait obstruction à cette visite ou empêche, de façon quelconque, le fonctionnaire désigné ou la personne qui l'accompagne, de remplir sa tâche, commet une infraction et est passible des pénalités édictées.

Plus particulièrement, le fonctionnaire désigné peut :

1. Visiter tout bâtiment, ou son terrain d'emplacement, aux fins d'administration ou d'application du présent règlement;
2. Exiger tout renseignement relatif à l'application du règlement, de même que la production de tout document s'y rapportant.
3. Exiger de tout propriétaire la correction et la réparation de tout élément non conforme au présent règlement;
4. Exiger d'un propriétaire d'un bâtiment qu'il effectue ou fasse effectuer un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation afin de s'assurer de sa conformité au présent règlement et qu'il fournisse une attestation de la conformité, de la sécurité et du bon fonctionnement;
5. Entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant et délivrer des constats d'infraction pour toute contravention règlement;
6. Procéder à la suppression des conditions d'insalubrité décrites dans ce règlement, et ce, aux frais du propriétaire, du locataire ou de l'occupant. Les frais encourus par la Ville constituent alors une créance prioritaire sur l'immeuble visé, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code civil du Québec; ces frais sont également garantis par une hypothèque légale sur cet immeuble;
7. Émettre un avis ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement non conforme au présent règlement. Les biens meubles qui se trouvent dans un lieu dont l'évacuation et la fermeture sont ordonnées peuvent être transportés à l'endroit déterminé par la personne désignée et sont confiés à sa garde;
8. Afficher sur le bâtiment et sur le logement visé une copie de l'avis ordonnant l'évacuation;
9. Exiger qu'un bâtiment ou une partie de bâtiment évacué en vertu du présent règlement ou vacant, doit être clos ou barricadé de façon à en empêcher l'accès et à prévenir tout accident;
10. Exiger qu'un bâtiment ou un logement évacué et fermé conformément au présent règlement ne peut être habité à nouveau avant que les travaux exigés pour le rendre conforme à la réglementation n'aient été complétés.

16. INFRACTION

Commets une infraction quiconque contrevient, ou permet de contrevenir, à une disposition du présent règlement.

Quiconque ne se conforme pas aux obligations et exigences prescrites au présent règlement commets une infraction.

(R : 2018-569)

17. SANCTIONS

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne au présent règlement est passible, sur émission par le fonctionnaire désigné ou l'agent de la paix d'un constat d'infraction, d'une amende minimale de mille dollars (1000.00 \$) et maximale de deux mille dollars (2000.00 \$) pour une personne physique, et d'une amende minimale de deux mille dollars (2000.00 \$) et maximale de quatre mille dollars (4000.00 \$) pour une personne morale;

(R : 2018-569)

18. AUTRES RECOURS

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Ville peut exercer tous les recours que la Loi lui permet.

(R : 2018-569)

19. RÉCIDIVE

En cas de récidive, les amendes applicables au présent chapitre sont doublées.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS FINALES

20. VALIDITÉ

Advenant que soit déclarée nulle une des dispositions du présent règlement, toutes les autres dispositions demeurent valides et continuent de s'appliquer.

21. DISPOSITION ABROGATIVE

Les dispositions de ce règlement remplacent une disposition traitant du même objet dans un règlement en vigueur sur le territoire de la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures.

22. RECOURS

En plus des recours prévus au présent article, le Conseil peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer tout autre

recours de nature civile ou pénale dont, notamment, tous les recours prévus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1) ou par la Loi sur la qualité de l'environnement (R.L.R.Q., c. Q-2).

23. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ à la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures, ce 15^e jour de novembre 2016.

Sylvain Juneau, maire

Me Daniel Martineau, greffier

AVIS DE MOTION



AMVSAD-2015-466

**AVIS DE MOTION – RÈGLEMENT NO REGVSAD-2015-462 SUR
L'OCCUPATION, L'ENTRETIEN ET LA SALUBRITÉ DES BÂTIMENTS**

Avis de motion est, par les présentes, donné par Mme Lise Lortie, conseillère, district numéro 3, qu'il sera présenté, pour adoption à une séance ultérieure du conseil, un Règlement no REGVSAD-2015-462 sur l'occupation, l'entretien et la salubrité des bâtiments.