

*Règlement établissant des normes sur l'entretien
et l'occupation des bâtiments # 997-14*



Document réalisé par le Service de l'urbanisme



Crédit photo Julien Robitaille

Table des matières

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	2
1.1 Titre du règlement.....	2
1.2 Territoire visé.....	2
1.3 But du règlement.....	2
1.4 Préséance.....	2

CHAPITRE 2

EXIGENCES RELATIVES À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS.....	3
2.1 Exigences générales.....	3
2.2 Exigences particulières.....	3

CHAPITRE 3

EXIGENCES RELATIVES À LA SALUBRITÉ DES BÂTIMENTS....	6
3.1 Exigences générales.....	6

CHAPITRE 4

POUVOIRS ET SANCTIONS.....	8
4.1 Autorité compétente.....	8
4.2 Pouvoirs et attributions de l'autorité compétente.....	8
4.3 Refus.....	9
4.4 Avis de non-conformité.....	9
4.5 Délai pour effectuer les travaux.....	9
4.6 Infraction.....	9
4.7 Défaut de se conformer à l'avis de non-conformité.....	9
4.8 Permis.....	10
4.9 Pénalités et recours judiciaires.....	11
4.10 Entrée en vigueur.....	12

Ville de La Malbaie

ATTENDU QUE tous les membres du Conseil déclarent avoir reçu copie du Règlement no 997-14 établissant des normes relatives à l'occupation et l'entretien des bâtiments deux jours juridiques avant la présente séance et déclarent en avoir pris connaissance et renoncent à sa lecture;

ATTENDU QU'EN lien avec la refonte réglementaire, la Ville de La Malbaie a jugé opportun l'adoption d'un règlement précisant les normes relatives à l'occupation et l'entretien des bâtiments;

ATTENDU QUE ce projet de Règlement a été adopté en 1ere lecture à la séance ordinaire du Conseil le 12 mai 2014, résolution no 173-05-14;

ATTENDU QU'une consultation publique a été dûment signifiée et tenue le 2 juin 2014 à 18h30;

ATTENDU QU'aucun commentaire ou opinion n'a été transmis par les citoyens sur les aspects de ce nouveau règlement;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par la Conseillère Lucie Carré, appuyé par le Conseiller Gilles Savard et résolu à l'unanimité des conseillers :

QUE le Conseil adopte le règlement no 997-14 établissant des normes relatives à l'occupation et l'entretien des bâtiments.

RÈGLEMENT ÉTABLISSANT DES NORMES RELATIVES À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

NUMÉRO 997-14

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « *Règlement établissant les normes relatives à l'occupation et l'entretien des bâtiments numéro 997-14* ».

1.2 TERRITOIRE VISÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de La Malbaie.

1.3 BUT DU RÈGLEMENT

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, d'imposer un délai, de sévir ou 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 le cas échéant adresser une requête à la Cour supérieure pour faire exécuter les travaux et en réclamer le coût tel une créance prioritaire assimilée au compte de taxes.

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment, ainsi que leurs accessoires.

1.4 PRÉÉANCE

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

CHAPITRE 2

EXIGENCES RELATIVES À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

2.1 EXIGENCES GÉNÉRALES

Tout propriétaire doit maintenir ses bâtiments en bon état de conservation et de propreté. Par conséquent, toutes les parties constituantes 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.

L'obligation d'entretien vaut autant pour un bâtiment existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement qu'après.

2.2 EXIGENCES PARTICULIÈRES

En plus des dispositions générales quant à l'entretien d'un bâtiment, mentionnées à l'article 2.1, les exigences particulières suivantes s'appliquent également.

2.2.1 Murs et revêtements extérieurs

Les parements et les 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 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 et 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) Écaillage de la peinture;
- e) Altération ou dégradation de la peinture, du vernis, de la teinture ou de tout autre enduit.

2.2.2 Murs de fondation

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

2.2.3 Toits

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

Les recouvrements de toiture qui présentent les caractéristiques suivantes sont réputés 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 de tout autre enduit;
- d) Manque de pièces de bardeaux.

2.2.4 Ouvertures extérieures (portes et fenêtres)

Les portes et les fenêtres extérieures 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 placées de manière à fonctionner normalement.

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

2.2.5 Balcons, galeries, escaliers, patio, etc.

Les balcons, galeries, escaliers extérieurs ou intérieurs, patio et, de manière générale, toute construction en saillie sur tout bâtiment doivent 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 3

EXIGENCES RELATIVES À LA SALUBRITÉ DES BÂTIMENTS

3.1 Exigences générales

Un bâtiment ou un logement 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 trouve.

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 ou d'un bâtiment accessoire;
- b) La présence d'animaux morts;
- c) L'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières recyclables ailleurs que dans des contenants prévus à cette fin;
- d) L'encombrement d'un moyen d'évacuation;
- e) Un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée;
- f) La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre;
- g) L'amas de débris, matériaux, matières gâtées ou putrides, excréments ou autres états de malpropreté;
- h) La présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de moisissures visibles, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;
- i) Toute poutre tordue, solive affaissée, moisissure et pourriture ou mur incliné;
- j) Toute partie d'un escalier, incluant les marches, endommagée ou affectée par la pourriture;

- k) Les carreaux de fenêtres brisés ou les cadres de fenêtres pourris;
- l) L'accumulation excessive de vieux matériaux, journaux, linge, accessoires, détritrus, etc. (syndrome de Diogène);
- m) Problème de ventilation (ex. : système de ventilation malpropre).

CHAPITRE 4 POUVOIRS ET SANCTIONS

4.1 AUTORITÉ COMPÉTENTE

La personne désignée par résolution du Conseil pour l'application des règlements d'urbanisme est également chargée de l'application du présent règlement.

4.2 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 violation au présent règlement;
- b) De visiter et d'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. L'autorité compétente doit, sur demande, s'identifier et exhiber le certificat délivré par la Ville, attestant sa qualité;
- c) Exiger que des essais soient faits sur les matériaux et les 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 ont fait l'objet d'une inspection et y consigner toutes les informations qui s'y rapportent;
- e) De signifier les avis de non-conformité;
- f) De transmettre des constats d'infraction;
- g) D'accomplir toute autre devoir pour la mise à l'exécution du présent règlement.

4.3 REFUS

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

4.4 AVIS DE NON-CONFORMITÉ

Tout avis de non-conformité transmis en vertu du présent règlement doit être adressé à la résidence du propriétaire ou de l'occupant par courrier recommandé.

Cet avis doit, en plus de donner une description du bâtiment en cause, indiquer, d'une façon claire et précise :

- a) La nature de la contravention;
- b) Les mesures à prendre pour y remédier;
- c) Le délai accordé pour se conformer à l'avis.

4.5 DÉLAI POUR EFFECTUER LES TRAVAUX

Le délai accordé pour la mise en conformité est déterminé par l'autorité compétente relativement à l'importance des travaux à effectuer. Pour ces mêmes raisons, celle-ci peut octroyer un délai supplémentaire.

4.6 INFRACTION

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

4.7 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, l'autorité compétente peut faire rapport au Conseil relativement à la contravention et recommander que les recours judiciaires soient pris.

4.8 PERMIS

Lorsqu'un permis 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 Ville de La Malbaie.

4.9 PÉNALITÉS ET RECOURS JUDICIAIRES

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, commet une infraction et est passible d'une amende minimale de trois cent dollars (300\$) si le contrevenant est une personne physique et de six cent dollars (600\$) si le contrevenant est une personne morale pour une première infraction. L'amende maximale qui peut être imposée est de mille dollars (1000\$) pour une personne physique et de deux mille dollars (2000\$) dans le cas d'une personne morale pour une première infraction.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende minimale de six cent dollars (600\$) si le contrevenant est une personne physique et de mille deux cent dollars (1200\$) dans le cas d'une personne morale. Toujours dans le cas de récidive, l'amende maximale est fixée à deux mille dollars (2000\$) si le contrevenant est une personne physique et de quatre mille dollars (4000\$) si le contrevenant est une personne morale.

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

4.10 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

Adopté à la Ville de La Malbaie, le 17 juin 2014.

Michel Couturier, maire

Me Caroline Tremblay,
directrice générale

Calendrier d'adoption du règlement #997-14

- 12-05-2014 : Résolution # 173-05-14 - Adoption du projet de règlement
- 29-05-2014 : Assemblée publique de consultation
- 09-06-2014 : Résolution # 197-06-14 - Avis de motion
- 11-06-2014 : Avis public recours possible auprès de la Commission municipale du Québec
- 17-06-2014 : Résolution # 254-06-14 - Adoption du règlement
- 28-10-2014 : Certificat de conformité de la MRC de Charlevoix-Est et entrée en vigueur
- 05-11-2014 Avis public d'entrée en vigueur du règlement