

RÈGLEMENT NUMÉRO 26-179

REGLEMENT RELATIF A L'OCCUPATION ET A L'ENTRETIEN DES BATIMENTS

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

CHAPITRE I - DEFINITIONS

1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

Bâtiment

Toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir, à l'extérieur ou à l'intérieur, des personnes, des animaux ou des choses.

Immeuble patrimonial

Un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire des immeubles présentant une valeur patrimoniale, conformément au premier alinéa de l'article 120 de cette loi.

Logement

Un logement au sens du Règlement de zonage en vigueur.

MRC

La municipalité régionale de comté le Domaine-du-Roy.

Salubrité

Caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, de par la qualité de son état, 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 dans lequel il se trouve.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS GENERALES

SECTION I - OBJET

2. Le présent règlement a pour objet d'établir les normes minimales d'occupation, de salubrité et d'entretien des bâtiments, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1).

SECTION II - CHAMPS D'APPLICATION

3. Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie d'un bâtiment résidentiel, commercial, industriel ou agricole de même qu'à leurs bâtiments et constructions accessoires, à l'exception de tout bâtiment à caractère exclusivement institutionnel, public ou d'un établissement visé à l'article 79 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (chapitre S-4.2).

SECTION III - TERRITOIRE VISE

4. Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Félicien.

### CHAPITRE III – POUVOIRS DE L'AUTORITE COMPETENTE

#### SECTION I – APPLICATION DU REGLEMENT

5. Le fonctionnaire municipal désigné au Règlement sur les permis et certificat en vigueur est chargé de l'application du présent règlement. Il peut exercer les pouvoirs qui y sont prévus et émettre des constats d'infraction au nom de la Ville relativement à toute infraction à une disposition du présent règlement.

#### SECTION II – ESSAIS, ANALYSES ET VERIFICATIONS

6. Le fonctionnaire désigné peut faire ou exiger que soient effectués des essais, des analyses ou des vérifications, prendre des photographies ou des enregistrements ou encore, faire des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure afin de vérifier la conformité du bâtiment avec le présent règlement.

Ces mesures peuvent notamment avoir pour objectif de vérifier la qualité d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation, de déterminer la qualité de l'air ou de calculer le taux d'humidité.

#### SECTION III - INSTALLATION D'UN APPAREIL DE MESURE ET EXPERTISES

7. Le fonctionnaire désigné peut, à la suite d'une intervention effectuée en vertu du présent règlement, installer ou faire installer un appareil de mesure ou ordonner au propriétaire, locataire ou à l'occupant d'en installer ou d'en faire installer un et de lui transmettre les données recueillies.

Il peut aussi exiger du propriétaire, du locataire ou de l'occupant d'un bâtiment qu'il effectue ou fasse effectuer par un expert, un essai, une analyse ou une vérification afin de s'assurer de la conformité du bâtiment au présent règlement et qu'il fournisse une attestation de conformité.

Il peut exiger du propriétaire, du locataire ou de l'occupant d'un bâtiment, la production d'un rapport détaillé réalisé par un expert visant à valider la présence d'une cause d'insalubrité. Ce rapport doit décrire les causes d'insalubrité constatées, le cas échéant, et comprendre une description détaillée des travaux correctifs requis pour rendre un bâtiment salubre.

#### SECTION IV - INTERVENTION D'EXTERMINATION

8. Le fonctionnaire désigné peut exiger la réalisation, dans le délai qu'il détermine, d'une intervention d'extermination dans un bâtiment dans lequel la présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de tout autre animal nuisible est constatée.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant des lieux visés par l'intervention d'extermination doit procéder dans les délais à l'exécution des tâches requises pour permettre à l'exterminateur d'éliminer la vermine, les rongeurs, les insectes ou tout autre animal nuisible.

#### SECTION V - DANGER POUR LA SECURITE

9. Lorsque des dommages à un élément de structure font en sorte qu'un bâtiment présente un risque pour la santé et la sécurité des personnes, le propriétaire, le locataire ou l'occupant des lieux doit prendre les mesures nécessaires afin que l'accès au bâtiment soit empêché, notamment en placardant les portes et les fenêtres ou en installant une clôture de sécurité, sur réception d'un avis écrit à cet effet de la part du fonctionnaire désigné, dans le délai prescrit audit avis.

### CHAPITRE IV – ENTRETIEN ET OCCUPATION

#### SECTION I - MAINTIEN EN BON ETAT D'UN BATIMENT

10. Toutes les parties constituantes d'un bâtiment, tels que les murs, les portes, les fenêtres, la toiture, la fondation, le revêtement extérieur, les balcons et les escaliers doivent être maintenues en bon état et pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues.

Elles doivent avoir une solidité suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur la toiture, des charges dues à la pression du vent, du poids de la neige, de la force du vent et des autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises et être réparées ou remplacées au besoin de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident.

#### SECTION II - INFILTRATION D'EAU ET INCENDIE

11. Tout élément de la structure, de l'isolation ou des finis affectés 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'odeurs, de moisissures ou de champignons et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

#### SECTION III - ENVELOPPE EXTERIEURE

12. Les murs et le revêtement extérieur d'un bâtiment, tous matériaux confondus, doivent :
  1. Être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin, de manière à prévenir la moisissure, la pourriture et la corrosion ainsi que toute infiltration d'air, d'eau, intrusion de vermines ou de rongeurs;
  2. Être résistants et stables de manière à prévenir notamment que des murs soient endommagés ou inclinés, que des poutres soient tordues ou que des solives soient affaissées;
  3. Être nettoyés, repeints, autrement traités ou entretenus de manière à maintenir une apparence de propreté ainsi que prévenir la dégradation.

#### SECTION IV - FONDATION

13. Toutes les fondations d'un bâtiment doivent être en tout temps maintenues dans un état qui assure sa conservation, sa protection et sa solidité.

Les murs de fondation doivent être entretenus et réparés de manière à conserver un aspect de propreté et à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau ou d'intrusion d'insectes, de vermine, de rongeurs ou de tous autres animaux.

#### SECTION V - TOIT

14. Toutes les parties constituantes de la toiture et de l'avant-toit d'un bâtiment doivent :
  1. Être maintenues en bon état et réparées ou remplacées, au besoin, afin de prévenir toutes courbes dans la structure du toit, d'assurer la parfaite étanchéité, l'aspect de propreté et d'y prévenir l'intrusion d'oiseaux, de vermines, de rongeurs ou d'insectes;
  2. Assurer le maintien d'un revêtement de toiture conforme sur l'ensemble de la toiture et ses constituantes;
  3. Capter, dans des gouttières, les eaux provenant de la pluie ou de la fonte des neiges à partir de la toiture et qui est susceptible de se déverser sur la propriété d'autrui ou sur la voie publique. Celles-ci doivent être étanches, solidement installées et maintenues en bon état.

Sont notamment des composantes de la toiture les solins, les événements, les aérateurs, les soffites, les fascias, les gouttières et les bordures de toit.

#### SECTION VI - PORTES ET FENETRES

15. Toutes les portes et les fenêtres extérieures d'un bâtiment, incluant leur cadre, doivent être entretenues ou réparées de façon à empêcher toute infiltration d'eau, d'air ou de neige ou remplacées lorsqu'elles sont endommagées ou défectueuses. Les cadres doivent être calfeutrés au besoin.

Toutes les parties mobiles doivent fonctionner normalement.

Les portes et fenêtres ainsi que leur cadre doivent être périodiquement nettoyées, repeintes, autrement traitées ou entretenues de manière à maintenir une apparence de propreté et de bon entretien ainsi que pour prévenir la dégradation.

Toute barricade aux portes, aux fenêtres et à tous autres accès d'un bâtiment est interdite, sauf si celui-ci a été endommagé par un sinistre, s'il présente un danger pour la sécurité publique ou s'il fait l'objet d'une demande de permis de démolition auprès de la Ville.

#### SECTION VII - MURS ET PLAFONDS

16. Les murs et les plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de trous, de fissures ou autres défauts.

#### SECTION VIII - PLANCHERS

17. Les planchers doivent être maintenus en bon état et ne doivent pas comporter de trous ou de planches mal jointes, tordues, brisées, pourries ou autrement détériorées. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée.

Le plancher d'une salle de bain ou d'une salle de toilette ne doit pas permettre l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

#### SECTION IX - BALCONS, GALERIES, ESCALIERS ET AUTRES CONSTITUANTS

18. Toutes parties d'un balcon, d'une galerie, d'un perron, d'une passerelle, d'un escalier extérieur et toutes constructions en saillie sur un bâtiment doivent :
  1. Être maintenues en bon état, réparées ou remplacées au besoin pour leur conserver un bon état et un aspect de propreté;
  2. Être entretenues de façon à empêcher toute pourriture ou dégradation;
  3. Être libres de tous encombrements ne permettant pas la circulation et l'accès aux portes d'entrée et aux sorties de secours.

#### SECTION X - IMMEUBLE PATRIMONIAL

19. Pour un immeuble patrimonial, les travaux d'entretien effectués ne doivent pas dénaturer ou altérer le caractère patrimonial de l'immeuble. Les interventions d'entretien doivent permettre de préserver l'intégrité architecturale et la qualité patrimoniale de l'immeuble.

### CHAPITRE V - DISPOSITIONS PENALES

#### SECTION I - AMENDES

20. Quiconque contrevient ou maintient une contravention 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) D'une amende d'au moins 300 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction;
    - b) D'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive;
    - c) D'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une contravention sur un immeuble patrimonial.

2. S'il s'agit d'une personne morale :
  - a) D'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction;
  - b) D'une amende d'au moins 1 200 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive;
  - c) D'une amende d'au moins 1 200 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une contravention sur un immeuble patrimonial.

#### SECTION II - FACTEURS AGGRAVANTS

21. Dans l'établissement du montant de l'amende, il doit être tenu compte notamment des facteurs aggravants suivants :
  1. Le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance;
  2. La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;
  3. L'intensité des nuisances subies par toute personne;
  4. Le caractère prévisible de l'infraction ou le défaut d'avoir donné suite aux recommandations ou aux avertissements visant à le prévenir, notamment, lorsque les travaux exigés par la municipalité ou décrits dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;
  5. Le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial;
  6. Le fait que les actions ou omissions du contrevenant aient entraîné une telle détérioration du bâtiment que le seul remède utile consiste en sa démolition;
  7. Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

#### SECTION III - INFRACTIONS MULTIPLES

22. Si l'infraction continue, elle constitue, jour après jour, une infraction distincte et séparée et l'amende peut être imposée pour chaque jour durant lequel dure cette infraction.

#### SECTION IV - ORDONNANCE

23. Lorsque le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment est déclaré coupable d'une infraction prévue au présent règlement, un juge peut, en plus d'imposer une amende, ordonner à cette personne de mettre fin à la situation de non-conformité dans un délai qu'il détermine et de faire les travaux nécessaires pour empêcher qu'elle ne se manifeste à nouveau.

À défaut par cette personne de s'exécuter dans ce délai, la non-conformité peut être corrigée ou enlevée par la Ville aux frais de cette personne.

Un préavis de la demande d'ordonnance doit être donné par le poursuivant à la personne que l'ordonnance pourrait obliger à enlever la cause d'insalubrité, sauf si ces parties sont en présence du juge.

#### SECTION V - AUTRES RECOURS

24. La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

#### CHAPITRE VI – DISPOSITIONS PARTICULIERES

##### SECTION I - AVIS DE NON-CONFORMITE

25. La Ville peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci en transmettant à son propriétaire un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer ainsi que le délai pour les effectuer. Elle peut accorder tout délai additionnel.

## SECTION II - AVIS DE DETERIORATION

26. Si le propriétaire d'un immeuble omet d'effectuer les travaux décrits à l'avis mentionné à l'article 25, la Cour supérieure peut, sur demande de la Ville, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire.

Le Conseil peut également, sans préjudice au recours mentionné à l'alinéa précédent, requérir l'inscription au registre foncier d'un avis de détérioration de l'immeuble.

## SECTION III - NOTIFICATION

27. La Ville doit, dans les 20 jours suivant l'inscription d'un avis de détérioration au registre foncier, notifier l'inscription au propriétaire de l'immeuble ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de cet immeuble.

## SECTION IV - ACQUISITION PAR LA VILLE

28. Une municipalité peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier depuis au moins 60 jours, sur lequel les travaux exigés dans cet avis n'ont pas été effectués et qui présente l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

1. L'immeuble est vacant depuis au moins un an;
2. L'état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
3. Il s'agit d'un immeuble patrimonial.

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée à l'article 29 ou 29.4 de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19).

## SECTION V - TAXE FONCIERE

29. Toute somme due à la Ville à la suite de son intervention en vertu du présent règlement est assimilée à une taxe foncière si le débiteur est le propriétaire du bâtiment.

## CHAPITRE VII - DISPOSITIONS FINALES

### ENTREE EN VIGUEUR

30. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

FAIT ET ADOPTE à la séance ordinaire du conseil tenue le \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Jean-Philippe Boutin, maire

\_\_\_\_\_  
M<sup>e</sup> Louise Ménard, greffière