



CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE CAMPBELL'S BAY

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

NUMÉRO 102-2024

CONSIDÉRANT QU'EN vertu des articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), une municipalité doit adopter un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments;

CONSIDÉRANT QU'UN règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments peut s'avérer utile à la réglementation d'urbanisme, notamment pour empêcher le déperissement des bâtiments, assurer leur protection contre les intempéries et préserver l'intégrité de leur structure;

CONSIDÉRANT QUE le règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments doit s'appliquer aux immeubles patrimoniaux au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal désire également assurer des conditions de logement acceptables pour les résidents;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal juge à propos d'encadrer les normes d'occupation, d'entretien, de salubrité et de sécurité des bâtiments sur son territoire;

CONSIDÉRANT QU'UN avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire tenue le 6 février 2024;

PAR CONSÉQUENT, il est proposé par Josey Bouchard et résolu unanimement que le règlement suivant soit adopté:

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur l'occupation, l'entretien, la salubrité et la sécurité des bâtiments » et le numéro 102-2024.

ARTICLE 3

Définitions :

- « Bâtiment » : Construction, vacante ou non, à caractère permanent, érigée sur un fonds et tout ce qui en fait partie intégrante ainsi que ses accessoires, incluant ses composantes extérieures et ses ouvertures ainsi que les logements.
- « Bâtiment en bon état » : Bâtiment qui n'est pas vétuste ou délabré, dont la qualité structurale est adéquate pour en assurer la sécurité et la solidité nécessaire pour servir à l'usage auquel il est destiné. Dans le cas d'un bâtiment voué à l'usage résidentiel, se dit d'un bâtiment salubre et habitable.
- « Bâtiment patrimonial » : Bâtiment cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (c. P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi.
- « Bâtiment vacant » : Bâtiment qui n'est pas présentement occupé, ou pour lequel le propriétaire, l'occupant ou le locataire n'a pas l'intention de revenir ainsi que tout bâtiment nouvellement construit, entre la fin des travaux et le moment où il est occupé.
- « Conseil » : Le conseil municipal de la Municipalité de Campbell's Bay.
- « Espace habitable » : Un espace destiné à la préparation ou à la consommation de repas, au sommeil ou au séjour en excluant, notamment une salle de bains, un espace de rangement, une penderie et une buanderie.

- « Fonctionnaire désigné » : Le Directeur général de la Municipalité de Campbell's Bay, tout Inspecteur de l'urbanisme de la Municipalité de Campbell's Bay ainsi que toute personne désignée ainsi en vertu d'une résolution du Conseil.
- « Logement » : Logement au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (c. T-15.01).
- « Municipalité » : La Municipalité de Campbell's Bay.
- « Propriétaire » : Toute personne, société ou association qui détient un droit de propriété sur un immeuble, y compris tout copropriétaire, propriétaire superficiaire, tréfoncier, emphytéote, usufruitier, nu-propriétaire ou usager.

ARTICLE 4

Le règlement s'applique à tout bâtiment situé sur le territoire de la municipalité.

ARTICLE 5

Le fonctionnaire désigné est responsable de l'application du présent règlement. Il peut exercer les pouvoirs qui y sont prévus et délivrer des constats d'infraction relatifs à toute infraction au présent règlement.

CHAPITRE II

NORMES D'OCCUPATION ET D'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

ARTICLE 6

Un bâtiment doit être occupé et entretenu de façon conforme aux dispositions du présent règlement. À cette fin, le propriétaire, le locataire et l'occupant d'un bâtiment doivent le maintenir, en tout temps, en bon état. Ils doivent faire les réparations nécessaires ainsi que les travaux d'entretien requis.

ARTICLE 7

Sont notamment prohibés :

1. Le maintien d'un état de malpropreté, de vétusté, d'encombrement ou de l'apparence d'abandon d'un bâtiment;
2. Les escaliers qui ne sont pas munis d'une rampe adéquate, ou qui sont munis d'une rampe ou composés de matériaux endommagés ou pourris;
3. Un bâtiment dont les murs extérieurs ne sont pas munis d'un revêtement extérieur;

4. L'accumulation de neige et de glace sur un balcon, un escalier extérieur, une galerie ou une toiture de nature à représenter un danger pour la sécurité des personnes;
5. L'accumulation d'humidité dans un bâtiment susceptible de représenter un danger pour la sécurité des personnes ou à l'intégrité structurale du bâtiment;
6. Un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée.

ARTICLE 8

Nul ne peut tolérer qu'une composante d'un bâtiment soit affectée de moisissure, de pourriture ou de corrosion.

ARTICLE 9

Nul ne peut tolérer que la peinture d'un mur ou du revêtement extérieur d'un bâtiment, lorsqu'applicable, soit dans un état qui en affecte l'apparence de propreté, notamment lorsque la peinture est écaillée.

ARTICLE 10

La porte d'entrée d'un bâtiment doit être munie d'un mécanisme de verrouillage de manière à le protéger contre les intrusions.

ARTICLE 11

La toiture, les portes et les fenêtres d'un bâtiment doivent être maintenues dans un état qui en assure l'étanchéité, l'aspect de propreté et qui empêche les infiltrations d'eau, de vermine, d'insectes ou d'autres animaux nuisibles.

CHAPITRE III

SALUBRITÉ

ARTICLE 12

Un bâtiment ou un logement doit être exempt de toute cause de nuisance pouvant porter atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de son utilisation ou de l'état qui en est fait.

Sont notamment prohibés :

1. Le dépôt d'ordures, de déchets ou d'autres matières nuisibles dans un bâtiment et sur un terrain où se situe un bâtiment, ce qui inclut leur dépôt à l'extérieur des récipients prévus à cette fin;

2. L'amas de débris, matériaux, excréments ou toutes autres matières ou objets malsains ou nuisibles, dans le bâtiment, le logement ou sur un terrain;
3. La présence de rongeurs, d'insectes ou de vermine ainsi que les conditions qui en favorisent la prolifération;
4. La présence d'animaux morts;
5. L'encombrement d'un moyen d'évacuation.

CHAPITRE III

NORMES APPLICABLES AUX LOGEMENTS

ARTICLE 13

Tout logement doit être pourvu des systèmes adéquats en matière d'alimentation en eau potable, de plomberie pour l'évacuation des eaux usées et en chauffage et éclairage.

ARTICLE 14

Tout espace habitable doit pouvoir être maintenu, à tout moment, à une température minimale de 21°C. À cette fin, la température est mesurée au centre de la pièce.

ARTICLE 15

Toute chambre à coucher doit être munie d'une fenêtre donnant directement sur l'extérieur. La fenêtre doit être adéquatement scellée de manière à interdire l'infiltration d'eau, notamment, mais doit pouvoir être ouverte de manière à ventiler adéquatement la pièce.

ARTICLE 16

Tout logement doit être pourvu d'au moins :

1. Un évier de cuisine;
2. Une toilette;
3. Un lavabo;
4. Une baignoire ou une douche.

ARTICLE 17

L'évier de cuisine, le lavabo et la baignoire ou la douche doivent être alimentés d'eau froide et d'eau chaude; la température de l'eau chaude ne doit pas être inférieure à 45 °C.

CHAPITRE IV

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PATRIMONIAUX

ARTICLE 18

Dans le cas d'un bâtiment patrimonial, les travaux d'entretien ou de réparation doivent être effectués de façon à ne pas dénaturer ou altérer le caractère patrimonial du bâtiment.

CHAPITRE V

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS VACANTS

ARTICLE 19

Un bâtiment vacant doit être barricadé de façon à en empêcher l'accès.

La fermeture du bâtiment doit se faire à l'aide de panneaux de contreplaqués fixés solidement au bâtiment.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments vacants dont le propriétaire, occupant ou locataire s'absente de façon saisonnière ou occasionnelle, pourvu que l'état de vacance ne perdure pas plus de six mois consécutifs et que l'état de vacance ne pose pas de risque de sécurité pour le public.

CHAPITRE VI

INSPECTIONS, AVIS DE TRAVAUX ET DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 20

Le fonctionnaire désigné est autorisé à visiter et à examiner, entre 7 et 19 heures, tout bâtiment ou terrain pour s'assurer du respect du présent règlement.

Tout propriétaire, occupant ou locataire de ce bâtiment devra le recevoir, lui donner accès au bâtiment ainsi qu'à tout bâtiment accessoire et répondre à toute question relative à l'application du règlement.

ARTICLE 21

Le fonctionnaire désigné peut, lors de l'inspection, effectuer des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure afin de vérifier au respect de

l'application du règlement. Il peut également être accompagné de toute personne dont il requiert l'expertise ou l'assistance.

Est passible d'une amende maximale de 1 000 \$ quiconque empêche le fonctionnaire désigné d'avoir accès à un bâtiment.

ARTICLE 22

Le fonctionnaire désigné peut transmettre, lorsqu'il constate une infraction aux dispositions du règlement, un avis écrit au propriétaire du bâtiment visé pour exiger que les travaux de réfection, de réparation ou d'entretien soient effectués. L'avis écrit informe le propriétaire du délai pour effectuer les travaux.

ARTICLE 23

Le fonctionnaire désigné peut émettre un avis ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement non conforme au présent règlement lorsque la santé et sécurité des personnes est en danger. La personne à qui un tel ordre est donné doit s'y conformer.

Le fonctionnaire désigné peut afficher sur le bâtiment et sur le logement visé une copie de l'avis ordonnant l'évacuation.

ARTICLE 24

Un bâtiment ou un logement évacué conformément au présent règlement doit être clos ou barricadé de façon à en empêcher l'accès, et ce, jusqu'à ce que la cause du danger soit disparue, comme attesté par le fonctionnaire désigné.

ARTICLE 25

La municipalité peut faire clôturer un terrain qui présente un danger lorsque le propriétaire est introuvable, ou qu'il refuse, néglige ou est incapable de faire les travaux visant à éliminer ce danger après en avoir reçu l'ordre des employés autorisés de la municipalité.

ARTICLE 26

Les frais encourus par la municipalité en application de l'article 25 constituent 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*.

ARTICLE 27

Si le propriétaire d'un bâtiment refuse de se conformer ou de donner suite à un avis de non-conformité émis par le fonctionnaire désigné, le Conseil peut requérir à l'inscription au registre foncier d'un avis de détérioration de l'immeuble. La municipalité peut également demander à la Cour supérieure d'être autorisée à effectuer les travaux et à en réclamer le coût au propriétaire.

ARTICLE 28

Quiconque contrevient ou permet de contrevenir aux dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible, en plus des frais, d'une amende :

1. S'il s'agit d'une personne physique, de 500 \$ à 100 000 \$;
2. S'il s'agit d'une personne morale, de 2 000 \$ à 200 000 \$.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

Lorsque l'infraction reprochée vise un bâtiment patrimonial, est passible, en plus des frais, d'une amende d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ dans le cas d'une personne physique, et d'au moins 4 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ dans le cas d'une personne morale.

Les facteurs aggravants énumérés à l'article 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* seront tenus en compte par le fonctionnaire désigné lors de la délivrance du constat d'infraction.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

La municipalité se réserve le droit d'exercer tout autre type de recours prévu par la Loi.

CHAPITRE VII

ENTRÉE EN VIGUEUR

ARTICLE 29

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Raymond Pilon
Maire

Sarah Bertrand
Directrice générale / Greffière-trésorière

Avis de motion : Le 6 février 2024
Présentation du projet de règlement : Le 6 février 2024
Consultation publique : Le 1 avril 2024
Adoption du règlement : Le 2 avril 2024
Transmission à la MRC de Pontiac : Le 8 avril 2024