

RÈGLEMENT N^o 486 RÉGISSANT L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Attendu que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit qu'une municipalité est tenue d'avoir un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments ;

Attendu que les municipalités locales doivent ajuster leur réglementation afin de faire cadrer celle-ci aux réalités changeantes ;

Attendu que le Conseil municipal désire assurer la sécurité de la population dans les bâtiments, uniformiser la réglementation en matière de sécurité dans les bâtiments, assurer une complémentarité des actions de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) avec celle de la municipalité ;

Attendu qu'en vertu de l'article 445 du Code municipal (L.R.Q., c. C-27.1), un avis de motion a été donné par monsieur Jean-Yves D'Amboise lors de la séance ordinaire du 11 octobre 2022 et que le projet de règlement a été déposé lors de cette même séance, et que ledit projet a été accessible pour consultation au bureau municipal sur les heures d'ouverture et sur le site Internet de la municipalité ;

Attendu que le directeur général et greffier-trésorier mentionne qu'il n'y a pas eu de changement entre le projet et l'adoption du règlement;

En conséquence, il est proposé par monsieur Jean-Yves D'Amboise et résolu unanimement que la municipalité de Notre-Dame-des-Neiges ADOPTE le « Règlement no 486 régissant l'occupation et l'entretien des bâtiments ».

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est applicable à tout bâtiment présent sur le territoire de la municipalité.

ARTICLE 1.1 : TERMINOLOGIE

MUNICIPALITÉ : municipalité de Notre-Dame-des-Neiges

CONSEIL : Conseil de la municipalité de Notre-Dame-des-Neiges

RBQ : Régie du bâtiment du Québec

Les définitions contenues au règlement de zonage s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récité, sauf si celles-ci sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

ARTICLE 1.2 : INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles suivantes s'appliquent :

- quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose;
- l'emploi du verbe "DEVOIR" indique une obligation absolue; le verbe "POUVOIR" indique un sens facultatif;
- le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

ARTICLE 2 : PERSONNES AUTORISÉES

Le directeur du service des incendies et de la sécurité civile de la ville de Trois-Pistoles, laquelle désert la Municipalité ainsi que son représentant, le préventionniste en sécurité incendie désigné par la Municipalité et l'inspecteur des bâtiments et en environnement de la Municipalité sont chargés de l'application du présent règlement.

Le Conseil peut nommer par résolution un ou des inspecteurs des bâtiments et en environnement adjoints chargés d'aider l'inspecteur ou de le remplacer lorsqu'il est absent ou dans l'impossibilité d'agir.

Par résolution, le Conseil peut nommer un ou des experts pour assister l'inspecteur des bâtiments et en environnement et les adjoints de celui-ci dans l'accomplissement d'une tâche nécessitant un avis technique professionnel.

ARTICLE 3 : POUVOIRS DES PERSONNES AUTORISÉS

Toute personne autorisée décrite à l'article 2 du présent règlement administre le présent règlement et en exerce tous les pouvoirs.

À ce titre, une personne autorisée peut :

- Visiter, à toute heure raisonnable soit entre 7 h à 19 h, un terrain ou une construction, une propriété mobilière ou immobilière ainsi que l'intérieur et l'extérieur d'un bâtiment, afin de s'assurer du respect d'un règlement qu'il doit appliquer, de vérifier tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à la délivrance d'un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande;

- Prendre, lors d'une visite, des photos et vidéos des lieux visités, prendre des mesures, prélever des échantillons de toute nature à des fins d'analyse, exiger la production de livres, de registres et de documents relatifs aux matières visées par un règlement ou une ordonnance ou exiger tout autre renseignement à ce sujet qu'il juge utile.
- Donner un avis à un propriétaire ou à toute personne qui contrevient aux règlements d'urbanisme lui prescrivant de modifier toute situation lorsqu'il juge que cette situation constitue une infraction aux règlements d'urbanisme ;
- Ordonner à tout propriétaire ou à toute personne responsable de l'exécution des travaux de suspendre les travaux qui contreviennent au présent règlement ou sont jugés dangereux ;
- Exiger que des essais soient faits sur les matériaux, les dispositifs, les méthodes de construction, les éléments fonctionnels ou structuraux de construction ou sur la condition des fondations s'il devient nécessaire de prouver que les matériaux, les dispositifs, les méthodes de construction, les éléments fonctionnels ou structuraux ou la condition des fondations répondent au présent règlement ;
- Exiger l'arrêt des travaux lorsque les résultats des essais ou les arguments de la preuve mentionnés au paragraphe précédent ne sont pas jugés satisfaisants.

ARTICLE 4 : RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE, DU LOCATAIRE ET DE L'OCCUPANT

4.1 Salubrité

Le propriétaire, le locataire et l'occupant doivent, en tout temps, maintenir tout bâtiment dans un bon état de salubrité. Ils doivent faire les réparations nécessaires et effectuer les travaux d'entretien afin de maintenir un bon état de salubrité.

4.1.1 Causes d'insalubrité

Les causes d'insalubrité suivantes, à l'intérieur d'un bâtiment d'habitation, ou toutes autres de même nature, sont prohibées et doivent être supprimées :

1. La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'une chambre, d'une maison de chambres;
2. La présence d'animaux morts;
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, ailleurs que dans des récipients, ou à l'intérieur du bâtiment dans un local non prévu à cette fin;
5. L'encombrement faisant entrave à un moyen d'évacuation;
6. La présence d'accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure des matériaux ou des finis ou la présence de moisissure;
7. L'amas de débris, de matériaux, ou de matières gâtées ou putrides;
8. La présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de moisissure visible 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. Cet élément doit alors 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.

4.2 Entretien

Le propriétaire, le locataire et l'occupant doivent, en tout temps, maintenir tout bâtiment dans un bon état. Ils doivent faire les réparations nécessaires et effectuer les travaux d'entretien afin de conserver les bâtiments ou les logements en bon état.

4.2.1 Causes d'entretien inadéquat

Les causes d'entretien inadéquat suivantes, sont prohibées et doivent être corrigées:

1. Un balcon, une galerie, une passerelle, un escalier extérieur doit être libre d'accumulation de neige ou de glace de nature à constituer un danger ou à nuire à son utilisation;
2. L'enveloppe extérieure d'un bâtiment, tels une toiture, un mur extérieur ou un mur de fondation ainsi que leurs composantes qui consistent notamment, en des portes, des fenêtres, des cadres, des lanterneaux et des ouvrages de métal, doivent être étanches;
3. Les surfaces et composantes extérieures d'un bâtiment ou d'une construction doivent être conçues et entretenues afin d'empêcher l'intrusion de volatiles, de vermine, de rongeurs, d'insectes ou d'autres animaux nuisibles à l'intérieur du bâtiment et des murs. Ces surfaces doivent demeurer d'apparence uniforme et ne pas être dépourvues de leur recouvrement. Elles doivent être, le cas échéant, protégées par l'application de peinture, de vernis ou par un enduit correspondant aux matériaux à protéger;

4. Un ouvrage servant à clore ou à barricader toute ouverture d'un bâtiment doit être installé solidement à l'extérieur de celui-ci et, dans le cas d'une porte ou d'une fenêtre, ne pas déborder les montants de son encadrement;

Pour une fermeture temporaire, le matériau utilisé doit être du bois et être peint d'une couleur uniforme à celle du revêtement du mur où elle se situe;

5. Les murs et plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de trous ou de fissures. Un revêtement qui s'effrite ou menace de se détacher doit être réparé ou remplacé;
6. Un plancher doit être maintenu en bon état et ne doit pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées ou pourries ou tout autre défaut qui pourrait être dangereux ou causer un accident;
7. Un puits d'aération ou d'éclairage doit être maintenu en bon état et être propre et libre de toute obstruction. Les parties mobiles des ouvertures du puits doivent être étanches et en bon état de fonctionnement;
8. Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec et aménagé de manière à prévenir ou à éliminer l'infiltration d'eau;
9. Le plancher d'une salle de toilette ou d'une salle de bain ainsi que les murs autour de la douche ou du bain doivent être recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et maintenus en bon état pour empêcher l'infiltration d'eau dans une cloison adjacente;
10. Le plancher d'une buanderie commune doit être recouvert d'un fini ou revêtement étanche et maintenu en bon état pour prévenir, notamment, l'humidité. Il doit aussi être nettoyé afin de conserver la buanderie dans un bon état de salubrité;
11. À l'intérieur d'un bâtiment, un vide-ordures, une chute à déchets, un contenant à déchets et à matières recyclables ainsi qu'un local qui est réservé à leur entreposage, doit être maintenu en bon état. Ce local doit être nettoyé et désinfecté;
12. Une ouverture de ventilation, à l'exception d'une fenêtre, doit être protégée contre les intempéries, les insectes et les rongeurs.

Le présent article est applicable à tout type de bâtiment présent sur le territoire de la Municipalité.

4.3 Sécurité et Prévention

Les normes prévues au « Code de sécurité (chapitre B-1.1, r. 3) » notamment, mais non limitativement le « chapitre VIII Bâtiment » sont applicables sur le territoire de la Municipalité.

Le propriétaire, le locataire et l'occupant doivent, en tout temps, maintenir tout bâtiment dans un état conforme aux dispositions prévues au « Code de sécurité (chapitre B-1.1, r. 3) ».

Ils doivent faire les réparations nécessaires et effectuer les travaux d'entretien afin de maintenir le bâtiment conforme aux dispositions prévues au « Code de sécurité (chapitre B-1.1, r. 3) ».

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, à prévenir tout accident et à assurer la santé et la sécurité du public.

Lorsqu'un bâtiment ou un ouvrage présente une condition dangereuse, en raison de travaux, d'un feu, d'un manque de solidité ou pour quelque autre cause, le propriétaire le locataire ou l'occupant doit prendre toutes les mesures nécessaires, y compris la démolition de tout ou partie de ce bâtiment ou ouvrage, pour éliminer définitivement cette condition dangereuse.

Le présent article est applicable à tout type de bâtiment présent sur le territoire de la Municipalité.

ARTICLE 5 : ÉQUIPEMENTS DE BASE D'UN BÂTIMENT D'HABITATION

Les bâtiments d'habitation doivent disposer des équipements des base suivants doivent :

1. Un système d'alimentation en eau potable, un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées, d'installation de chauffage et d'un système électrique d'éclairage qui doivent être maintenus, pour l'ensemble de leurs composantes, continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.
2. Un évier de cuisine, un lavabo et une baignoire ou une douche doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude de façon suffisante.
3. Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées.
4. Un bâtiment destiné à l'habitation doit être muni d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement permettant de desservir chacune des pièces et des espaces du bâtiment.

L'installation de chauffage doit permettre à l'occupant d'obtenir une température d'au moins 20 degrés Celsius dans un logement ou une chambre d'une maison de chambres. La température est mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol.

Tous les espaces à l'intérieur d'un bâtiment d'habitation qui sont contigus à un logement ou à une chambre d'une maison de chambres doivent être maintenus à une température d'au moins 15 degrés Celsius. La température est mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol.

L'installation électrique d'un bâtiment d'habitation doit assurer l'éclairage de toutes les pièces, des espaces communs, des escaliers intérieurs et l'éclairage extérieur de chacune des entrées communes du bâtiment avec une intensité moyenne de 50 lux.

ARTICLE 6 : INFRACTIONS ET PEINES

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible d'une amende, avec ou sans frais.

Toute personne qui, par son acte ou son omission, en aide une autre à commettre une infraction, est coupable de cette infraction comme si elle l'avait commise elle-même si elle savait ou aurait dû savoir que son acte ou son omission aurait comme conséquence probable d'aider à la commission de l'infraction.

Le montant prescrit pour une première infraction est fixé à 500 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 1 000 \$ s'il est une personne morale.

Pour une récidive, le montant minimal prescrit est fixé à 1000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 2 000 \$ s'il est une personne morale.

ARTICLE 7 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi. Toute autre disposition prévue dans un règlement municipal antérieur au présent règlement et ayant le même objet que celui-ci est remplacée par les dispositions prévues au présent règlement.

Signé

Monsieur Jean-Marie Dugas
Maire

Monsieur Dany Larrivée
Directeur général
et greffier-trésorier

Avis de motion : 11 octobre 2022

Dépôt et présentation du projet de règlement : 11 octobre 2022

Adoption du règlement : 14 novembre 2022 Résolution n° 11.2022.252

Avis de promulgation : 16 novembre 2022



Municipalité de Notre-Dame-des-Neiges
4, rue St-Jean-Baptiste
Notre-Dame-des-Neiges
(Québec) G0L 2E0

Aux contribuables intéressés de la susdite municipalité

Avis public

Règlement numéro 486 – entrée en vigueur

À la séance ordinaire qui a eu lieu le 14 novembre 2022 à 19h30 à la salle municipale située au 17, rue de l'Église à Notre-Dame-des-Neiges le règlement suivant a été adopté le :

« RÈGLEMENT N° 486 RÉGISSANT L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS »

Ledit règlement est disponible sur les heures d'ouverture de bureau municipal situé au 4, rue St-Jean-Baptiste Notre-Dame-des-Neiges (Québec) G0L 2E0. Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h00 à 16h00.

De plus, il est aussi disponible sur le site Internet de la municipalité <https://www.notredamedesneiges.qc.ca/affaires-municipales/administration-municipale/reglements/autres-reglements-en-vigueur/>

Donné à Notre-Dame-des-Neiges, le 16 novembre 2022

Signé :

Danielle Ouellet, adjointe au directeur général et greffière

CERTIFICAT D’AFFICHAGE ET DE PUBLICATION

Référence : **RÈGLEMENT N° 486 RÈGLEMENT NO 486 RÉGISSANT L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

Je soussignée, Danielle Ouellet, résidante à Notre-Dame-des-Neiges, adjointe au directeur général et greffière de la municipalité de Notre-Dame-des-Neiges, certifie sous mon serment d'office, que j'ai publié le 16 novembre 2022 l'avis ci-annexé en affichant une copie certifiée à chacun des endroits suivants, à savoir :

- Sur le tableau situé à l'entrée principale de bureau municipal ;
- Sur le site Internet de la municipalité <https://www.notredamedesneiges.qc.ca/affaires-municipales/administration-municipale/reglements/autres-reglements-en-vigueur/>

Entre 8h30 et 18h00.

En foi de quoi, ce certificat est donné le 16 novembre 2022

Signé :

Danielle Ouellet, adjointe au directeur général et greffière