



RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

NUMÉRO 439-2018

Avis de motion et dépôt d'un projet de règlement: 8 mai 2018

Date d'adoption : 5 juin 2018

Date d'entrée en vigueur : 28 juin 2018

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
À SAINT-TITE
CE 11^e JOUR DE JUIN 2018

Me Julie Marchand,
Greffière

Table des matières

| | | |
|-------------------|---|---|
| CHAPITRE 1 | DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES | 3 |
| SECTION I | DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES..... | 3 |
| ARTICLE 1 | Objet du règlement | 3 |
| ARTICLE 2 | Territoire assujetti..... | 3 |
| ARTICLE 3 | Renvoi..... | 3 |
| ARTICLE 4 | Préséance..... | 3 |
| SECTION II | DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES | 3 |
| ARTICLE 5 | Interprétation du texte..... | 3 |
| ARTICLE 6 | Terminologie..... | 3 |
| SECTION III | DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES | 4 |
| ARTICLE 7 | Application du règlement..... | 4 |
| ARTICLE 8 | Pouvoir d’inspection..... | 4 |
| CHAPITRE 2 | OBLIGATION D’ENTRETIEN OU DE RÉPARATION | 4 |
| ARTICLE 9 | Obligation d’entretien..... | 4 |
| ARTICLE 10 | Maintien dans un bon état d’occupation | 4 |
| ARTICLE 11 | Entretien ou réparation des bâtiments principaux..... | 5 |
| ARTICLE 11.1 | Revêtements et parements extérieurs | 6 |
| ARTICLE 11.2 | Revêtements et parements extérieurs | 6 |
| ARTICLE 11.3 | Balcons, patios, galeries, passerelles, escaliers | 7 |
| ARTICLE 11.4 | Murs et plafonds..... | 7 |
| ARTICLE 11.5 | Planchers | 7 |
| CHAPITRE 3 | DISPOSITIONS PÉNALES | 7 |
| ARTICLE 12 | Infractions et amendes..... | 7 |
| ARTICLE 13 | Recours civils | 8 |
| CHAPITRE 4 | DISPOSITION FINALE | 8 |
| ARTICLE 14 | Entrée en vigueur | 8 |

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de régir les bâtiments de manière à en assurer un entretien adéquat et à en permettre l'occupation sécuritaire.

ARTICLE 2 Territoire assujetti

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

ARTICLE 3 Renvoi

Tous les renvois à un autre règlement s'appliquent aussi à toute modification postérieure de celui-ci.

ARTICLE 4 Préséance

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

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 5 Interprétation du texte

Le présent règlement doit être interprété selon les principes de la *Loi d'interprétation* (chapitre I-16).

ARTICLE 6 Terminologie

Les définitions contenues au règlement sur le zonage de la Ville de Saint-Tite s'appliquent au présent règlement en les adaptant.

SECTION III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 7 Application du règlement

Le directeur de l'urbanisme, l'inspecteur en bâtiment et en environnement ou l'inspecteur en bâtiment et en environnement adjoint est autorisé à appliquer les dispositions du présent règlement et plus particulièrement à :

- émettre un constat d'infraction pour toute contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement;
- accomplir toute autre mesure utile pour la mise à exécution du présent règlement.

ARTICLE 8 Pouvoir d'inspection

Le directeur de l'urbanisme, l'inspecteur en bâtiment et environnement ou l'inspecteur en bâtiment et environnement adjoint est expressément autorisé à visiter et à examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière pour constater si les dispositions du présent règlement y sont respectées. Il est alors autorisé à se faire assister par toute personne qu'il jugera utile et qui aura été mandatée par la Ville à cette fin. Il pourra vérifier tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à l'exercice par la Ville des pouvoirs qui lui sont consentis aux termes du présent règlement.

CHAPITRE 2 OBLIGATION D'ENTRETIEN OU DE RÉPARATION

ARTICLE 9 Obligation d'entretien

Les obligations d'entretien du présent règlement incombent à tout bâtiment principal existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement et à tout nouveau bâtiment principal. Est exclu de l'application du présent article, tout bâtiment agricole localisé en zone agricole.

ARTICLE 10 Maintien dans un bon état d'occupation

Tout bâtiment principal ainsi que tout autre bâtiment utilisé à des fins d'habitation, autre qu'un bâtiment agricole localisé en zone agricole, doivent être maintenus en tout temps dans un état propice à l'occupation humaine et les travaux d'entretien et de réparation nécessaires doivent être effectués afin de les conserver dans cet état.

Plus particulièrement et sans restreindre la généralité de ce qui précède, un bâtiment est dans un état non propice à l'occupation humaine et ne peut remplir les fonctions pour lesquelles il a été conçu dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- absence de moyens adéquats de chauffage et d'éclairage, d'une source d'approvisionnement en eau potable ou d'un équipement sanitaire fonctionnel;

- isolation insuffisante de l'enveloppe extérieure telle la toiture, les murs extérieurs ou les fondations, de telle sorte que le bâtiment ne puisse être chauffé adéquatement;
- détérioration ou encombrement de toute partie d'un bâtiment;
- présence d'animaux morts;
- présence de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques;
- dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans les récipients prévus à cette fin;
- présence d'eau, de glace, de condensation ou d'humidité sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre, causant une dégradation des matériaux ou des finis;
- amas de débris, matériaux, matières gâtées ou putrides, excréments ou autres états de malpropreté;
- infestation de vermine, d'oiseaux, de chauve-souris, de rongeurs, d'insectes;
- présence de moisissure visible ou de champignons, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;
- état apparent d'abandon et de délabrement.

ARTICLE 11 Entretien ou réparation des bâtiments principaux

Tout bâtiment principal doit être entretenu ou réparé de manière à :

1. le conserver en bon état afin que celui-ci puisse servir à l'usage auquel il est destiné;
2. conserver la solidité structurale de toutes ses composantes;
3. ne pas paraître délabré ou dans un état d'abandon;
4. maintenir toute partie du bâtiment de manière à ce qu'il assure sa conservation et éviter qu'il se détériore;
5. ne pas constituer un danger pour la sécurité de ses occupants par les composantes inadéquates et vétustes de ses moyens d'évacuation.

Tout élément de la structure, de l'isolation ou des finis affecté ou susceptible, en raison de son état, d'être affecté par une infiltration d'eau, par l'humidité ou par un incendie

doit être nettoyé, asséché complètement ou remplacé de façon à prévenir et éliminer la présence d'odeur ou de moisissure et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ont perdu leur qualité première doivent être remplacés.

Tout équipement de base tel qu'un appareil de plomberie, une conduite d'eau, un égout privé, un système de chauffage, un chauffe-eau ou un circuit électrique doit être maintenu en bon état et être fonctionnel.

ARTICLE 11.1 Revêtements et parements extérieurs

Les revêtements et parements extérieurs des murs et de la toiture de tout bâtiment principal doivent être entretenus ou réparés de manière à empêcher toute infiltration d'air ou d'eau et de manière à ce que leur fini ou leur couleur d'origine soit conservé.

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, incluant sur la toiture;
7. toute toiture et ses composantes dont le revêtement est absent, en tout ou en partie, ou endommagé;
8. les matériaux de revêtement et parement extérieur doivent être conservés de manière à ce que chaque type conserve une apparence uniforme et assurer également son étanchéité face aux intempéries.

ARTICLE 11.2 Revêtements et parements extérieurs

Les portes et fenêtres extérieures doivent être entretenues ou réparées de façon à prévenir toute infiltration d'air, de pluie ou de neige. Elles doivent également être conservées de manière à assurer une isolation adéquate. Les cadres doivent être calfeutrés au besoin.

Toutes les parties mobiles doivent fonctionner normalement afin d'assurer la ventilation naturelle.

Les portes et les fenêtres ainsi que leur cadre, châssis et vitres doivent être maintenus en bon état ou remplacés lorsqu'ils sont endommagés ou défectueux.

ARTICLE 11.3 Balcons, patios, galeries, passerelles, escaliers

Les balcons, patios, galeries, passerelles, escaliers extérieurs ou intérieurs et, en général, toute construction en saillie de tout bâtiment principal doivent être maintenus en bon état, peints, teints, réparés ou remplacés au besoin et recevoir périodiquement un entretien adéquat.

De plus, toute partie, structure ou charpente de ces constructions étant endommagée, affectée par la pourriture ou la corrosion, ou munie d'un garde-corps qui ne protège pas adéquatement les occupants doivent être réparés.

ARTICLE 11.4 Murs et plafonds

Les murs et les plafonds de tout bâtiment principal doivent être maintenus en bon état et exempts de trous, fissures et autres défauts. Les revêtements d'enduits ou d'autres matériaux qui s'effritent ou menacent de se détacher doivent être réparés ou remplacés.

ARTICLE 11.5 Planchers

Les planchers de tout bâtiment principal doivent être maintenus en bon état et ne doivent pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées, pourries ou autrement détériorées. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée. La surface des planchers doit être unie.

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.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 12 Infractions et amendes

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne au présent règlement commet une infraction. Si une contravention dure plus d'un jour, chaque jour ou partie de jour constitue une infraction distincte.

Quiconque commet une infraction est passible, s'il s'agit d'une personne physique, d'une amende minimale de 500 \$ et maximale de 1 000 \$ et, s'il s'agit d'une personne morale, d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$. En cas de récidive, ces montants sont doublés.

La Ville peut aussi exercer tout autre recours civil ou pénal afin d'assurer le respect du présent règlement.

ARTICLE 13 Recours civils

Lorsqu'un bâtiment est en contravention à une disposition du présent règlement, la Ville peut exiger des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci et se prévaloir de toute autre mesure prévue à la loi, dont celles prévues aux articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, la Ville peut, conformément à l'article 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, 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 présentent l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

1° il est vacant, au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 40 de la *Loi sur l'expropriation* (c. E-24) depuis 12 mois;

2° son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes.

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* (c. C-19).

CHAPITRE 4 DISPOSITION FINALE

ARTICLE 14 Entrée en vigueur

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

SIGNÉ À SAINT-TITE, CE 5e JOUR DU MOIS DE JUIN 2018

Mme Annie Pronovost, mairesse



Me Julie Marchand, greffière

AVIS PUBLIC
AUX CONTRIBUABLES DE LA
MUNICIPALITÉ DE LA VILLE DE SAINT-TITE

AVIS PUBLIC est par la présente donné par la soussignée, greffière de la Ville, que lors de la séance ordinaire tenue le 5 juin 2018, les membres du conseil municipal de la Ville de Saint-Tite ont adopté à l'unanimité le Règlement numéro 439-2018 sur l'occupation et l'entretien des bâtiments.

Ce règlement est déposé à mon bureau où toute personne intéressée peut en prendre connaissance.

Fait, donné et signé à Saint-Tite,
ce 11 juin 2018

Me Julie Marchand,
Greffière

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je soussignée, Me Julie Marchand, greffière de la Ville de Saint-Tite, certifie par la présente que j'ai publié l'avis public concernant l'adoption du Règlement numéro 439-2018 par le conseil municipal de la Ville de Saint-Tite, dans le bulletin d'information municipal Le Citoyen (ne) distribué gratuitement à chacune des adresses civiques du territoire le 28 juin 2018 et affiché au bureau de la municipalité en date 11 juin 2018.

Me Julie Marchand
Greffière