

Règlement numéro 346-2016

PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE VAUDREUIL-SOULANGES
MUNICIPALITÉ DE POINTE-FORTUNE

Règlement numéro 346-2016

Règlement numéro 346-2016 relatif à l'entretien et à la salubrité des immeubles.

ATTENDU QUE la Municipalité de Pointe-Fortune désire favoriser la diminution et même l'élimination des risques d'incendie et d'accidents causés par le manque d'entretien et l'insalubrité sur son territoire;

ATTENDU QUE la Municipalité de Pointe-Fortune désire assurer la sécurité de ses citoyens;

ATTENDU QU' un avis de motion du présent règlement a dûment été donné lors de la séance ordinaire tenue le 07 novembre 2016;

EN CONSÉQUENCE :

IL EST PROPOSÉ par monsieur le conseiller Jean Roy

APPUYÉ par madame la conseillère Christiane Berniquez

ET UNANIMEMENT RÉSOLU L'ADOPTION DU RÈGLEMENT SUIVANT:

CHAPITRE I

DÉFINITIONS ET CHAMP D'APPLICATION

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

« **Aire libre** » : la superficie non construite d'un terrain;

« **Bâtiment** » : une construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter des personnes, des animaux ou des biens;

« **Bâtiment accessoire** » : un bâtiment servant à abriter un ou des véhicules automobiles, une remise, un hangar, une cabane, un cabanon, une serre ou un autre bâtiment semblable;

« **Immeuble** » : Toute partie de lot, lot, terrain, bâtiment, construction ou tout ouvrage;

« **Propriétaire** » : la personne physique ou morale inscrite comme propriétaire au rôle d'évaluation de la Municipalité;

« **Véhicule** » : tout véhicule au sens du Code de la sécurité routière (L.R.Q., c. C-24.2); et sans restreindre la portée générale de ce qui précède, un véhicule comprend les véhicules automobiles, les camions, remorques, semi-remorques, motocyclettes, vélomoteurs, cyclomoteurs, motoneiges, équipement, machinerie, véhicules récréatifs, embarcations et véhicules tout-terrains ainsi que tout véhicule lourd destiné à transporter un bien ou du matériel.

« **Municipalité** » : Municipalité de Pointe-Fortune;

« **Officier désigné** » : Toute personne désignée pour l'application du présent règlement par résolution du conseil municipal de la Municipalité de Pointe-Fortune.

ARTICLE 2.

Le présent règlement s'applique aux propriétés situées à l'intérieur des limites de la Municipalité.

CHAPITRE II

EXIGENCES GÉNÉRALES RELATIVES À UN BÂTIMENT ET À SON ENTRETIEN

ARTICLE 3.

Tout bâtiment doit être entretenu et réparé de façon à éviter sa détérioration et de telle sorte qu'il ne puisse constituer, en raison de bris, d'absence d'entretien ou de toute autre cause, un danger pour la santé ou la sécurité de ses occupants ou du public en général.

ARTICLE 4.

Sans limiter la généralité de l'article 3, tout bâtiment doit :

- i. offrir la solidité nécessaire, dans toutes ses parties constituantes, pour résister aux effets combinés du poids de la neige, de la force du vent et des autres éléments de la nature;
- ii. être maintenu dans un état permettant l'usage auquel il est destiné;
- iii. être entretenu de façon à ne pas être délabré, vétuste ou dans un état d'abandon;
- iv. être maintenu dans un état qui assure sa conservation;
- v. être réparé ou modifié de façon à prévenir tout risque d'accident.

ARTICLE 5.

Toute situation susceptible de favoriser la présence de vermine ou de rongeurs est interdite et doit être éliminée de tout immeuble. Si celui-ci en est infesté, le propriétaire doit, dans les 48 heures suivant l'avis écrit transmis par l'officier désigné, détruire la vermine ou les rongeurs et empêcher leur réapparition.

ARTICLE 6.

Toute barricade aux portes, fenêtres et à tous autres accès d'un bâtiment, sauf si celui-ci a été endommagé par un incendie ou s'il fait l'objet d'une demande de permis de démolition auprès du Service de l'urbanisme, est interdite.

Tout bâtiment barricadé, de façon volontaire ou forcée, conformément aux dispositions du paragraphe précédent ou un bâtiment utilisé de façon discontinue doit être maintenu dans un état sécuritaire et être entretenu de façon à en empêcher l'accès.

CHAPITRE III

EXIGENCES PARTICULIÈRES RELATIVES À UN BÂTIMENT ET À SON ENTRETIEN

ARTICLE 7.

Les exigences particulières prévues au présent chapitre ne limitent aucunement la portée des exigences générales prévues au chapitre II du présent règlement.

ARTICLE 8.

Le revêtement extérieur d'un bâtiment doit être maintenu en bon état, réparé ou remplacé au besoin, de manière à prévenir toute infiltration d'eau. Tout joint d'un ouvrage de maçonnerie doit être étanche et refait au besoin.

Tout nouveau revêtement utilisé pour réparer ou remplacer une partie du revêtement extérieur d'un bâtiment doit être de la même couleur et de la même nature que ce dernier et être conformes aux exigences de la réglementation municipale.

ARTICLE 9.

Toutes les fondations d'un bâtiment doivent être stables, entretenues et réparées de façon à prévenir toute infiltration d'eau ainsi que l'intrusion de vermine ou de rongeurs. La partie des fondations qui est visible de l'extérieur doit être maintenue dans un état qui assure sa conservation et sa protection.

ARTICLE 10.

Toutes les parties constituantes de la toiture et de l'avant-toit d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et réparées ou remplacées, au besoin, afin d'en assurer la parfaite étanchéité et d'y prévenir l'intrusion d'oiseaux, d'animaux et d'insectes. Aucune accumulation de neige ou de glace sur la toiture d'un bâtiment ne doit constituer un danger pour ses occupants ou les piétons. Au besoin, des barrières à neige doivent être installées en bordure de la toiture.

ARTICLE 11.

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

ARTICLE 12.

Tous les balcons, galeries, escaliers extérieurs et, en général, toutes constructions faites en saillie sur un bâtiment doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés, au besoin. Ils doivent offrir la solidité suffisante pour l'usage auquel ils sont destinés et être munis de solides garde-corps sur les côtés ouverts.

Telles installations doivent être libres, en tout temps, de matériaux de construction ou d'autres objets susceptibles de constituer un danger pour les occupants ou pour les biens du bâtiment ou d'y empêcher l'accès.

ARTICLE 13.

Tout revêtement extérieur d'un bâtiment et toutes les parties extérieures de ce dernier ainsi que ses portes, ses fenêtres, incluant leur cadre, doivent être périodiquement nettoyés, repeints, autrement traités de manière à en prévenir la dégradation.

ARTICLE 14.

Tout bâtiment dont l'égout de la toiture est susceptible de se déverser sur la propriété d'autrui ou sur la voie d'accès à un bâtiment doit être muni de gouttières. Celles-ci doivent être étanches, solidement installées et maintenues en bon état.

ARTICLE 15.

Tout vide sanitaire d'un bâtiment et toute partie du vide sous toit (entre toit) doit être ventilé soit par un soupirail, un évent de pignon, des perforations dans le soffite ou par un autre système d'aération adéquat.

ARTICLE 16.

Toutes les exigences du présent chapitre s'appliquent également à tout bâtiment accessoire avec les adaptations nécessaires.

CHAPITRE IV

BÂTIMENT INSALUBRE

ARTICLE 17.

Tout bâtiment qui constitue une menace pour la santé, le bien-être ou la sécurité de ses occupants ou du public en général est insalubre.

ARTICLE 18.

Sans limiter la généralité de l'article 20, tout bâtiment est insalubre s'il présente l'une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

- i. son toit, ses murs ou ses fenêtres laissent pénétrer l'eau à l'intérieur;
- ii. il est dépourvu d'appareils de chauffage ou d'éclairage, d'une source d'alimentation en eau potable, d'une salle de bains dont les installations sont raccordées au système d'égout municipal ou à des installations septiques conformes aux lois et règlements, capables d'assurer le confort et de protéger la santé de ses occupants;
- iii. il est infesté par la vermine ou les rongeurs;
- iv. il s'y dégage des odeurs nauséabondes ou des vapeurs toxiques;
- v. il y a présence d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin;
- vi. il renferme des matières en décomposition ou malodorantes;
- vii. il y a présence de moisissures visibles, ainsi que des conditions qui favorisent la prolifération de celles-ci;
- viii. il est dans un état de malpropreté, de détérioration ou d'encombrement incompatible avec l'usage auquel il est destiné;
- ix. il y a encombrement, par des matières combustibles, des voies d'évacuation;
- x. il y a présence de refoulement ou de rejet d'égout sanitaire dans le bâtiment et mauvais fonctionnement de l'installation septique.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 19.

Tout officier désigné peut, entre 07 :00 et 19 :00, visiter et examiner tout immeuble incluant tout bâtiment, de l'extérieur et/ou de l'intérieur, afin de vérifier s'il est conforme aux dispositions du présent règlement.

Le propriétaire ou occupant d'un bâtiment doit y laisser pénétrer tel officier.

Sur demande, l'officier doit pouvoir s'identifier. Lorsque qu'une propriété n'est pas conforme aux exigences du présent règlement, l'officier consigne la visite dans un rapport d'infraction.

ARTICLE 20.

Lorsque qu'une propriété n'est pas conforme aux exigences du présent règlement, l'officier avise le propriétaire ou occupant. Un avis d'infraction est envoyé ou remis à toute personne raisonnable se trouvant sur la propriété ou placardé sur une porte ou fenêtre du bâtiment, enjoignant le propriétaire de la rendre conforme auxdites exigences. Lorsque l'immeuble n'est pas occupé ou habité par le propriétaire, l'avis est transmis par courrier recommandé au propriétaire à son adresse de résidence ou d'affaire.

ARTICLE 21.

L'avis d'infraction contient le détail des travaux de nettoyage, d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement exigés pour rendre conforme la situation aux exigences du présent règlement;

ARTICLE 22.

Si le propriétaire est inconnu ou introuvable, le greffier fait publier un avis, dans un journal circulant dans la Municipalité, identifiant l'immeuble et mentionnant qu'un avis d'infraction au présent règlement a été émis à l'égard de celui-ci et qu'il est déposé au Service de l'urbanisme de la Municipalité où son propriétaire peut en prendre connaissance. La publication de cet avis équivaut à son envoi par la Municipalité et à sa réception par le propriétaire de l'immeuble et les coûts lui en seront facturés. Ces coûts sont assimilés à des taxes municipales et sont recouvrables de la même manière.

ARTICLE 23.

Si, à l'expiration du délai fixé dans l'avis d'infraction, les travaux mentionnés à l'avis d'infraction ne sont pas complètement exécutés, le tribunal peut, sur requête de la Municipalité présentée à la Cour, en sus des amendes et des frais, enjoindre au propriétaire de l'immeuble visé de mettre fin à toute nuisance ou toute cause d'insalubrité visée aux articles 3 à 22 inclusivement, dans le délai qu'il détermine, et, à défaut par celui-ci de s'exécuter dans ce délai, permettre à la Municipalité d'y mettre fin aux frais de ce propriétaire.

Lorsque le propriétaire de l'immeuble est inconnu, introuvable ou incertain, le juge peut autoriser la Municipalité à prendre, sur-le-champ, les mesures requises pour mettre fin à la nuisance et à l'insalubrité et à en réclamer les coûts au propriétaire.

Ces coûts sont assimilés à des taxes municipales et sont recouvrables de la même manière.

ARTICLE 24.

Le propriétaire de l'immeuble visé doit prendre les mesures nécessaires pour permettre l'exécution des travaux ordonnés par le tribunal. Il ne doit pas s'opposer ou nuire aux personnes chargées de les exécuter.

ARTICLE 25.

Les travaux indiqués dans l'avis d'infraction sont considérés comme étant un minimum requis. Si avant, pendant ou après leur exécution, ils s'avèrent insuffisants, l'officier désigné peut, exiger l'exécution de travaux additionnels.

ARTICLE 26.

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tout immeuble en y faisant les adaptations nécessaires.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 27.

Sous réserves des autres recours prévus dans la loi et dans le présent règlement, quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction et se rend passible

- d'une amende minimale de 300\$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de 500\$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale et d'une amende minimale de 600\$ pour une récidive si le contrevenant est une personne physique et de 1000\$ pour une récidive si le contrevenant est une personne morale ;
- d'une amende maximale de 1 200\$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de 2 000\$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale et d'une amende minimale de 2 400\$ pour une récidive si le contrevenant est une personne physique et de 8000\$ pour une récidive si le contrevenant est une personne morale.

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.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 28.

Aucune disposition du présent règlement ne doit être interprétée comme limitant les droits et recours pouvant être exercés par la Municipalité en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2), de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1), de la Loi sur la sécurité incendie (L.R.Q., chapitre S-3.4) de tout autre loi ou de tout autre règlement fédéral, provincial et municipal.

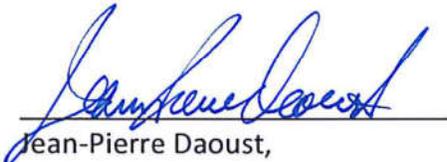
ARTICLE 29.

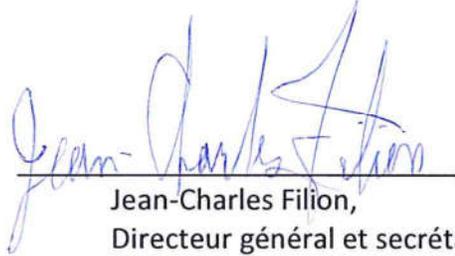
Le présent règlement prévaut, à toutes fins que de droit, sur toute disposition incompatible de tout autre règlement.

ARTICLE 30.

Le présent règlement entre en vigueur le jour de sa publication.

Adopté lors de la séance du 3 janvier 2017.


Jean-Pierre Daoust,
Maire


Jean-Charles Filion,
Directeur général et secrétaire-trésorier