



PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINTE-BRIGITTE-DE-LAVAL

**Règlement 875-20**

---

**RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES  
BÂTIMENTS**

---

---

**Carl Thomassin, maire**

---

**Andrée-Anne Turcotte, greffière adjointe**

**Avis de motion : 11 février 2020**  
**Adoption du règlement : 17 mars 2020**  
**Avis de promulgation donné le : 2 avril 2020**

## **PRÉAMBULE**

- CONSIDÉRANT** que l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet au conseil municipal d'établir des normes et prescrire des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments;
- CONSIDÉRANT** qu'en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, le conseil veut que la Ville puisse exiger des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien soient effectués à celui-ci;
- CONSIDÉRANT** qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance du conseil municipal le 11 février 2020 et que le projet de règlement a été présenté lors de cette même séance;
- CONSIDÉRANT** qu'une copie du projet du présent règlement a été remise à chacun des membres du conseil au moins deux (2) jours juridiques avant la présente séance, que tous les membres présents déclarent avoir lu le projet de règlement et qu'ils renoncent à sa lecture;
- CONSIDÉRANT** que le projet de règlement était disponible pour consultation à la mairie deux (2) jours juridiques avant la présente séance et à la disposition du public dès le début de cette séance;
- PAR CONSÉQUENT** il est proposé et résolu à l'unanimité des conseillers que le premier projet de règlement soit adopté et qu'il soit statué et décrété comme suit :

### **ARTICLE 1 TITRE ET NUMÉRO**

Le présent règlement porte le numéro 875-20 et le titre suivant : « *Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments* ».

### **ARTICLE 2 BUT DU REGLEMENT**

Le présent règlement, adopté en conformité avec l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, a pour but d'imposer un délai, d'encadrer ou de rendre obligatoire des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien sur des bâtiments en état de vétusté ou de délabrement.

### **ARTICLE 3 DEFINITION**

#### **« Fonctionnaire désigné »**

Le terme désigne les employés suivants : le(s) préposé(s) à l'inspection, le directeur du service de l'aménagement du territoire, le(s) préventionniste(s) à la division de la gestion des risques du service de la sécurité publique, de même qu'une personne dont les services sont spécifiquement retenus par le conseil à cette fin.

### **ARTICLE 4 CHAMPS D'APPLICATION**

Le présent règlement lie toute personne physique et toute personne morale de droit public ou de droit privé qui est le propriétaire du bâtiment visé.

## **ARTICLE 5 TERRITOIRE VISE**

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment situé sur le territoire de la Ville de Sainte-Brigitte-de-Laval

## **ARTICLE 6 APPLICATION DE LOIS ET REGLEMENTS**

Aucune disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec ou d'un autre règlement municipal.

## **ARTICLE 7 POUVOIR D'INSPECTION**

Le fonctionnaire désigné, ou toute autre personne autorisée par la Ville, peut visiter un terrain ou une construction, une propriété mobilière et immobilière, y pénétrer et l'examiner afin de s'assurer du respect de ce règlement et ce, à toute heure raisonnable.

Le fonctionnaire désigné peut effectuer des essais, prendre des photographies ou des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure dans un bâtiment ou sur la propriété, pour les fins de l'application de ce règlement.

Le fonctionnaire désigné peut, suite à une intervention en vertu de ce règlement, exiger d'un propriétaire d'un bâtiment qu'il effectue ou fasse effectuer un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation afin de s'assurer de sa conformité à ce règlement et qu'il fournisse une attestation de conformité, de sécurité, de bon fonctionnement ou toute autre attestation jugée nécessaire statuer sur l'état de l'immeuble.

Le propriétaire ou l'occupant doit laisser pénétrer le fonctionnaire désigné sur les lieux sans nuire à l'exécution de ses fonctions.

### **ARTICLE 7.1 RECOURS A UN PROFESSIONNEL EN BATIMENT**

En cas de doute sur l'état d'un immeuble et de ses composantes, le fonctionnaire désigné peut exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant qu'il fasse effectuer des essais, analyses ou vérifications d'un matériau, d'une installation, d'un équipement ou d'un bâtiment par un professionnel compétent en la matière, afin d'assurer la conformité au présent règlement et d'en obtenir les résultats. En cas de refus du propriétaire, locataire ou occupant, le fonctionnaire désigné peut faire exécuter, aux frais de ceux-ci, les essais, analyses ou vérifications mentionnées au présent article.

---

903-22, a.2

## **ARTICLE 8 QUALITE STRUCTURALE**

Toutes les parties constituant d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et doivent pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le propriétaire d'un bâtiment, que le bâtiment soit principal ou accessoire, doit notamment s'assurer :

- a) d'un entretien de toutes les parties constituant du bâtiment afin d'offrir la solidité nécessaire pour résister aux différents éléments de la nature;
- b) de la conservation en bon état du bâtiment afin que celui-ci puisse servir à l'usage auquel il est destiné;
- c) de l'entretien adéquat du bâtiment de manière à ce qu'il ne paraisse pas délabré ou dans un état d'abandon;

- d) du maintien de tout bâtiment dans un état tel qui en assure sa conservation et évite qu'il se détériore;
- e) que le bâtiment ne porte pas atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

## **ARTICLE 9 SALUBRITE, VETUSTE ET DELABREMENT**

Sans restreindre la généralité des éléments énoncés à l'article 8 du présent règlement, sont expressément prohibés et doivent être supprimés ou corrigés :

- a) la présence d'une fissure sur une fondation mettant en péril la solidité du bâtiment;
- b) toute poutre tordue, solive affaissée, moisissure et pourriture ou mur incliné;
- c) toute partie d'un escalier, incluant les marches, endommagée ou affectée par la pourriture;
- d) toute charpente ou structure d'un balcon ou d'une galerie endommagée ou munie d'un garde-corps qui ne protège pas adéquatement les occupants;
- e) les carreaux de fenêtres brisés;
- f) toute gouttière affectée par la rouille ou la corrosion;
- g) toute toiture dont le revêtement est absent, en tout ou en partie, ou endommagé;
- h) tout mur extérieur d'un bâtiment non muni d'un revêtement extérieur conforme ou dont le revêtement est endommagé, pourri ou affecté par la corrosion;
- i) de façon générale, la présence de vermines, de rongeurs et d'insectes, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;
- j) la malpropreté, l'encombrement ou l'accumulation excessive de vieux matériaux, journaux, linge, détritiques, etc. (syndrome de Diogène) dans un bâtiment ou un logement, ou sur un balcon ou une galerie.
- k) L'accumulation d'ordures ménagères, de matières organiques ou de matières recyclables, ailleurs que dans des récipients (bacs ou poubelles), ou à l'intérieur du bâtiment dans un local non prévu à cet fin.
- l) La présence d'animaux morts ;
- m) 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 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.

## **ARTICLE 10 EQUIPEMENTS DE BASE D'UN BATIMENT D'HABITATION**

Un bâtiment destiné à l'habitation doit être pourvu des éléments suivants :

- a) un système d'alimentation en eau potable,
- b) un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées,
- c) installation de chauffage
- d) un système électrique d'éclairage

Ces équipements 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.

## **ARTICLE 11 AVIS AU PROPRIETAIRE**

Lorsqu'il constate une contravention significative aux normes applicables, énoncées aux articles 8, 9 et 10 du présent règlement, le fonctionnaire désigné de la peut transmettre au propriétaire du bâtiment visé un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme ainsi qu'un délai pour les effectuer. Le défaut par le propriétaire de donner suite dans le délai imparti constitue une infraction au présent règlement.

Le rapport d'un professionnel en bâtiment peut être utilisé par le fonctionnaire désigné afin de dresser la liste des travaux requis afin de rendre le bâtiment conforme au présent règlement.

Dans le cas où le bâtiment serait déclaré irrécupérable par le professionnel en bâtiment, ledit bâtiment doit être démoli dans un délai de six (6) mois.

---

903-22, a.3

## **ARTICLE 12 AUTORISATION A DELIVRER DES CONSTATS D'INFRACTION**

Le fonctionnaire désigné est autorisé à émettre tout constat d'infraction relié à une contravention au présent règlement et à agir pour et au nom de la Ville dans le cas d'une poursuite pénale en vertu de ce même règlement.

## **ARTICLE 13 INFRACTION ET PEINE**

Quiconque contrevient à une disposition de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende dont le montant est :

- a) dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de 10 000 \$
- b) dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 10 000 \$.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende dont le montant est :

- a) dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 20 000 \$
- b) dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 4 000 \$ et d'un maximum de 20 000 \$.

Dans tous les cas, les frais s'ajoutent à l'amende.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

## **ARTICLE 14 RECOURS CIVILS**

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux, la Ville peut s'adresser à la Cour Supérieure afin d'être autorisée à effectuer lesdits travaux et à en réclamer les coûts au propriétaire.

Rien dans le présent règlement ne peut avoir pour effet d'empêcher la Ville de s'adresser à l'autorité compétente afin d'obtenir toute ordonnance utile aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement ou de toutes autres

dispositions contenues dans un autre règlement ou dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

**ARTICLE 15      ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à Sainte-Brigitte-de-Laval, ce 10<sup>e</sup> jour du mois de mars 2020

Le maire,

La greffière adjointe,

\_\_\_\_\_  
Carl Thomassin

\_\_\_\_\_  
Andrée-Anne Turcotte