

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-FRANÇOIS-DE-L'ÎLE-D'ORLÉANS
M.R.C. ÎLE D'ORLÉANS**

Règlement numéro 019-157

Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments.

PROCÉDURES

Dépôt du projet de règlement	4 février 2019
Avis de motion	4 février 2019
Adoption du règlement	4 mars 2019
Entrée en vigueur	5 mars 2019

Attendu que la Municipalité souhaite contrôler les situations de vétusté et de délabrement des bâtiments situés sur le territoire ;

Attendu que la Municipalité souhaite pouvoir éliminer les nuisances générées par les bâtiments mal entretenus en prescrivant des normes d'occupation et d'entretien ;

Attendu que la Municipalité souhaite pouvoir forcer les propriétaires des bâtiments à les entretenir ;

Attendu qu'un avis de motion a été donné et qu'un projet de règlement a été déposé à la séance du 4 février 2019 ;

Attendu que tous les membres du Conseil présents déclarent avoir reçu copie du présent règlement dans les délais prescrits par la Loi et renoncent à sa lecture ;

En conséquence,

Sur proposition de Maude Nadeau, avec l'appui de Gaston Beaucage

Il est résolu

Que le présent Règlement numéro 019-157, intitulé « **Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments** », soit, et est adopté, et qu'il soit statué et décrété ce qui suit, à savoir :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Article 1 Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante et il témoigne des intentions qui président à son adoption.

Article 2 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « **RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS** » le numéro : 019-157.

Article 3 Objet du règlement

Le présent règlement vise à :

- 1° contrôler les situations de vétusté et de délabrement des bâtiments situés sur le territoire de la Municipalité de Saint-François-de-l'Île-d'Orléans ;
- 2° éliminer les nuisances générées par les bâtiments mal entretenus en prescrivant des normes d'occupation et d'entretien ;
- 3° forcer les propriétaires des bâtiments à les entretenir.

Article 4 Territoire assujetti et application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-François-de-l'Île-d'Orléans.

Les normes prévues au présent règlement s'appliquent autant pour un bâtiment existant que pour un bâtiment à être construit.

Article 5 Renvoi

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

Article 6 Validité

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de sorte que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou venait à être déclaré nul par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

Article 7 Application continue

Les dispositions du présent règlement ont un caractère de permanence et s'appliquent en tout temps, peu importe l'âge du bâtiment, ou encore qu'il soit habité ou non.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Article 8 Interprétation du texte

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- 1° les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut ;
- 2° 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 en toutes circonstances ;
- 3° les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension, et à moins que le contexte n'indique le contraire ;
- 4° le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire ;

- 5° toute disposition spécifique du présent règlement ou tout autre règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire ;
- 6° en cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le règlement, ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.
- 7° avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit » ;
- 8° l'autorisation de faire quelque chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin ;
- 9° le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique, peu importe qu'il soit propriétaire, locataire ou occupant.

Article 9 Terminologie

Aux fins du présent règlement, les mots et expressions suivants signifient :

- « Bâtiment » : Toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des choses ou des animaux. Comprend tout bâtiment principal et tout bâtiment accessoire.
- « Détérioré » : Se dit d'une chose mal conservée et en condition insatisfaisante pour permettre l'usage auquel elle est destinée ou conçue.
- « En bon état » : Se dit d'une chose bien conservée et en condition satisfaisante pour permettre l'usage auquel elle est destinée ou conçue.
- « Entretien » : Action de maintenir en bon état.
- « Immeuble » : Tout immeuble au sens de l'article 900 du *Code civil du Québec* à savoir les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante.
- « Logement » : Tout bâtiment ou partie de bâtiment servant à loger des personnes.
- « Officier municipal » : L'inspecteur en bâtiment, le directeur général, le directeur du Service d'urbanisme et leurs adjoints respectifs ou toute autre personne désignée par résolution du conseil ;
- « Vétusté » : État de détérioration produit par le temps et l'usure normale et rendant extrêmement difficile l'usage de la chose à laquelle elle est destinée ou conçue.

Également, les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au Règlement de zonage 03-41 de la Municipalité de Saint-François-de-l'Île-d'Orléans (article 1.6).

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Article 10 Responsabilités du propriétaire, du locataire et de l'occupant

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 conserver les bâtiments ou les logements en bon état.

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.

Article 11 Fonctions et pouvoirs de l'officier municipal

Tout officier municipal est chargé d'appliquer, de surveiller et de contrôler l'application du présent règlement.

À ce titre, l'officier municipal peut poser tous les gestes et actions prévus au présent règlement en plus de pouvoir entreprendre, cumulativement ou alternativement, toute procédure prévue par la loi et/ou des poursuites pénales en délivrant des constats d'infraction au nom de la Municipalité contre quiconque contrevient au présent règlement.

Article 12 Droit de visite

L'officier municipal peut, dans l'exercice de ses fonctions, procéder à toute inspection à toute heure raisonnable, entre sept (7) et dix-neuf (19) heures, visiter et observer, un terrain, une construction, une propriété mobilière ou immobilière ainsi que l'intérieur et l'extérieur d'un bâtiment, pour constater si les dispositions du présent règlement y sont exécutées et respectées, pour y vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice des pouvoirs qui lui sont conférés pour l'exécution de ce règlement.

Lors d'une visite visée au premier alinéa, l'officier municipal peut :

- a) Prendre des photographies et des mesures des lieux visités ;
- b) Prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyse ;
- c) Exiger la production des livres, des registres ou des documents relatifs aux matières visées par ce règlement ou exiger tout autre renseignement à ce sujet qu'il juge nécessaire ou utile ;
- d) Être accompagné de toute personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise ; ces personnes ayant alors les mêmes pouvoirs et obligations que l'officier municipal.

Tout propriétaire, locataire ou occupant d'une propriété mobilière ou immobilière est tenu de laisser pénétrer sur les lieux tout agent de la paix, tout officier municipal et toute personne visée par l'alinéa d) aux fins d'inspection en vertu du présent règlement et doit sur demande établir son identité.

Article 13 Permis ou certificat d'autorisation émis

L'émission d'un permis de construction, de rénovation ou autre ou l'émission d'un certificat d'autorisation en vertu des règlements d'urbanisme de la Municipalité ne constitue pas une attestation que le bâtiment soumis à l'application du présent règlement est conforme à celui-ci ou à tous autres codes, lois ou règlements applicables.

Il est de la responsabilité du propriétaire, du locataire et/ou de l'occupant de s'assurer de l'obligation de respecter ces codes, lois ou règlements applicables.

Article 14 Obtention d'un permis ou un certificat

Les travaux de réparation ou de remise en état d'un bâtiment peuvent nécessiter l'obtention d'un permis ou d'un certificat. Il est de la responsabilité du propriétaire, du locataire, de l'occupant ou d'un mandataire autorisé d'effectuer les démarches auprès de toute autorité compétente, dont la Municipalité, afin d'obtenir les autorisations nécessaires en conformité avec les règlements et lois applicables.

Article 15 Attestation de conformité

La Municipalité n'a pas l'obligation d'effectuer la vérification pour la conformité des bâtiments ni d'inspecter ceux-ci.

La réalisation d'une inspection par l'officier municipal ne peut avoir pour effet de présumer que cette inspection est exhaustive face à l'application du présent règlement et l'absence d'avis n'équivaut pas à l'absence d'infraction.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'OCCUPATION DES BÂTIMENTS

Article 16 Maintien dans un bon état d'occupation

Tout bâtiment, ce qui inclut notamment toute et chacune de ses parties constituantes et de ses composantes, doit être maintenu en tout temps dans un état propice pour abriter des personnes, des animaux ou des choses ou, sans limiter la généralité de ce qui précède, pour servir à l'usage auquel il est destiné ou pour remplir les fonctions pour lesquelles il a été conçu. Les travaux d'entretien et de réparation nécessaires doivent être effectués afin de conserver le bâtiment dans cet état.

Plus particulièrement, mais non limitativement, un bâtiment est non conforme dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- 1° absence de moyens adéquats de chauffage et d'éclairage, d'une source d'approvisionnement en eau potable ou d'un équipement sanitaire fonctionnel;
- 2° isolation insuffisante de l'enveloppe extérieure tels la toiture, les murs extérieurs ou les fondations, de telle sorte que le bâtiment ne puisse être chauffé adéquatement;
- 3° malpropreté, détérioration ou encombrement de toute partie d'un bâtiment, incluant un balcon, un perron, une galerie, un escalier intérieur ou extérieur;
- 4° présence sur toute partie du bâtiment d'animaux en mauvaise santé ou morts;

- 5° présence sur toute partie du bâtiment de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques ;
- 6° dépôt sur toute partie du bâtiment d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans les endroits, les contenants ou conteneurs prévus à cette fin ;
- 7° présence sur toute partie du bâtiment d'eau, de glace, de condensation ou d'humidité susceptible de causer ou causant une dégradation des matériaux ou des finis ;
- 8° amas sur toute partie du bâtiment de débris, matériaux, matières gâtées ou putrides, excréments ou autres états de malpropreté ;
- 9° infestation sur toute partie du bâtiment de vermine, d'oiseaux, de chauve-souris, de rongeurs, d'insectes ;
- 10° présence sur toute partie du bâtiment de moisissure ou de champignons, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci ;
- 11° état apparent d'abandon ou de délabrement.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Article 17 Entretien ou réparation des bâtiments

Tout bâtiment, ce qui inclut notamment toute et chacune de ses parties constituantes et de ses composantes, doit être entretenu ou réparé de manière à :

- 1° conserver la solidité structurale de toutes ses composantes ;
- 2° offrir une solidité suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur le toit et des charges dues à la pression du vent et toutes autres contraintes structurales reconnues selon les règles de l'art en construction ;
- 3° ne pas constituer un danger pour la santé de ses occupants ou du public par des composantes inadéquates ou vétustes.

Tout élément de la structure, de l'isolation ou des finis 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, être fonctionnel et sécuritaire.

Article 18 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, mais non limitativement, les revêtements et parements extérieurs doivent être entretenus ou réparés de manière à éviter :

- 1° la présence de rouille ou de tout autre processus de détérioration sur les revêtements en métal ;
- 2° le vacillement et/ou le fendillement d'un revêtement en vinyle ;
- 3° la dégradation d'un revêtement d'aggloméré naturel, minéral ou synthétique ;
- 4° 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 ;
- 5° la présence de fissures ou l'éclatement du stuc, du crépi et de l'agrégat ;
- 6° la pourriture et autres dégradations ou détérioration du bois ;
- 7° l'écaillage ou l'enlèvement de la peinture, de vernis, de teinture ou de toute autre couche de finition extérieure, incluant sur la toiture, que ce soit partiellement ou totalement ;
- 8° Toutes autres dégradations de tout matériau de revêtement.

Article 19 Portes et fenêtres extérieures

Les portes et fenêtres extérieures de tout bâtiment doivent être entretenues ou réparées de façon à prévenir toute infiltration d'air, de pluie ou de neige. Les cadres doivent être calfeutrés au besoin.

Toutes les parties mobiles doivent fonctionner normalement.

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

Article 20 Balcons, patios, galeries, passerelles, escaliers

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

Article 21 Murs et plafonds

Les murs et les plafonds de tout bâtiment 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 22 Planchers

Les planchers de tout bâtiment doivent être solides, sécuritaires et maintenus en bon état. Notamment, les planchers ne doivent pas comporter des planches mal jointes, des matériaux mal retenus, tordus, brisés, pourris ou autrement détériorés. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée. La surface des planchers doit être unie.

Le plancher d'une salle de bain, d'une salle de toilette ou d'un vestiaire ne doit pas permettre l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

Article 23 Cheminée

Une cheminée doit être sécuritaire et maintenue en bon état de fonctionnement.

Article 24 Fondations

Les fondations, ce qui inclut notamment toute et chacune de leurs parties constituantes et de leurs composantes, doivent être maintenues en tout temps en état de prévenir toute infiltration d'air ou d'eau ou d'intrusion d'insectes, de vermine, de rongeurs ou de tous autres animaux.

La partie des murs de fondation visibles de l'extérieur, ce qui inclut notamment leurs revêtements, doit être maintenue en bon état et doit conserver un aspect de propreté.

Article 25 Toitures

Les toitures, ce qui inclut notamment toutes et chacune de leurs parties constituantes et de leurs composantes, doivent être maintenues en bon état et être réparées ou remplacées au besoin afin d'assurer l'étanchéité du bâtiment et prévenir toute infiltration d'eau ou d'air à l'intérieur de celui-ci.

Plus particulièrement, mais non limitativement, les toitures doivent être entretenues, réparées ou remplacées de manière à éviter :

- 1° La présence de rouille et tout autre processus de détérioration sur les revêtements en métal ;
- 2° L'écaillage ou l'enlèvement de la peinture ou de toute autre couche de finition extérieure, que ce soit en partie ou partiellement ;
- 3° La dégradation ou l'usure de tous matériaux de revêtement ou du calfeutrage ;
- 4° L'absence d'une ou de plusieurs parties de tous matériaux de revêtement ou de calfeutrage ;

Sont notamment des composantes de la toiture les solins, les événements, les aérateurs, les soffites, les gouttières et les bordures de toit.

Article 26 Salle de bain

Les occupants d'un logement doivent avoir accès à au moins une pièce fermée comprenant une toilette, une baignoire ou une douche et un lavabo. La superficie de cette pièce doit être suffisante pour permettre l'installation et l'utilisation des appareils exigés au présent article.

Dans le cas d'une maison de chambres, cette pièce peut être à l'usage exclusif des occupants d'une chambre ou être commune à plus d'une chambre. Il ne doit pas être nécessaire de monter ou de descendre plus d'un étage pour y accéder.

Article 27 Ventilation mécanique d'une salle de bain ou d'une salle de toilette

Une salle de bain ou une salle de toilette qui n'est pas ventilée par circulation d'air naturel doit être munie d'une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur et assurant un changement d'air régulier.

Article 28 Espace pour la préparation des repas

Chaque logement doit comprendre un évier en bon état de fonctionnement dans un espace dédié à la préparation des repas. Cet espace doit être suffisamment

grand pour permettre l'installation et l'utilisation d'un appareil de cuisson et d'un réfrigérateur.

L'espace situé au-dessus de celui occupé ou destiné à l'être par l'équipement de cuisson doit comprendre une hotte raccordée à un conduit d'évacuation d'air donnant sur l'extérieur du bâtiment, à une hotte de recirculation d'air ou hotte à filtre à charbon. De plus, il doit être possible de raccorder l'appareil de cuisson à une source d'alimentation électrique de 220 volts ou à une source d'alimentation au gaz naturel ou au propane.

Article 29 Alimentation en eau potable et évacuation des eaux usées

Un logement doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable et d'un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées qui doivent être maintenus constamment en bon état de fonctionnement.

Article 30 Raccordement des appareils sanitaires

Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées et être en bon état de fonctionnement.

Un évier, un lavabo, une baignoire ou une douche doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude de façon suffisante. L'eau chaude doit être dispensée à une température minimale de 60 °C.

Article 31 Système de chauffage et température minimale

Un logement doit être pourvu d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement.

L'installation permanente de chauffage doit permettre de maintenir une température minimale de 21 °C à l'intérieur de chaque pièce habitable, incluant les salles de bain ou de toilette et une température d'au moins 15 °C dans tous les espaces contigus à une pièce habitable ou dans tout logement inhabité. La température à l'intérieur d'un logement se mesure au centre de chaque pièce habitable à une hauteur d'un mètre du niveau de plancher.

Article 32 Éclairage

Un logement doit être pourvu d'une installation électrique en bon état de fonctionnement permettant d'assurer l'éclairage de toutes les pièces, espaces communs intérieurs, escaliers intérieurs et extérieurs ainsi que les entrées extérieures communes.

Article 33 Entretien d'un équipement

Un système mécanique, un appareil ou un équipement tel la plomberie, un appareil sanitaire, une installation ou un appareil de chauffage, une installation électrique ou d'éclairage, un ascenseur et une installation de ventilation doivent être entretenus et maintenus en bon état de fonctionnement.

Article 34 Résistance à l'effraction

Une porte d'entrée principale ou secondaire d'un bâtiment ou d'un logement, ainsi qu'une porte de garage ou de hangar, doit être munie d'un mécanisme de verrouillage approprié qui permet l'accès avec une clef, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle.

Toute porte d'entrée principale d'un logement doit comporter un judas, sauf si la porte est munie d'un vitrage transparent ou s'il y a un panneau transparent. Le présent article ne s'applique pas pour un bâtiment comprenant un seul logement ou un logement intergénérationnel.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS PÉNALES

Article 35 Dispositions pénales et sanctions

Quiconque contrevient, permet que l'on contrevienne ou tolère que l'on contrevienne à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible s'il est une personne physique d'une amende minimale de 300 \$ et maximale de 1 000 \$ et, s'il s'agit d'une personne morale, d'une amende minimale de 600 \$ et maximale de 2 000 \$. En cas de récidive, ces montants sont doublés.

Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

Article 36 Choix de recours

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus dans ses autres règlements, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait pour la Municipalité d'émettre un ou des constats d'infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements ou lois applicables.

Le fait de payer l'amende n'a pas pour effet de régulariser l'infraction commise lorsque des travaux correctifs sont requis.

Article 37 Procédure

En cas d'infraction au présent Règlement, la Municipalité pourra à sa discrétion, utiliser les recours prévus aux articles 145.1 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Article 38 Acquisition ou expropriation d'un bâtiment

Dans la mesure où la Municipalité procède à l'acquisition de gré à gré ou par expropriation d'un immeuble conformément à ce qui est prévu aux 145.41 et suivants, le délai pendant lequel l'immeuble doit être vacant conformément à l'article 145.41.5 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* est fixé à un (1) an.

Article 39 Entrée en vigueur

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