

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE LAC-DU-CERF**

RÈGLEMENT NUMÉRO : 319-2015

Règlement sur l'occupation, la salubrité et l'entretien des bâtiments

ATTENDU que l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet à un conseil municipal de légiférer en matière d'occupation et d'entretien de bâtiments;

ATTENDU que toute municipalité locale peut adopter des règlements en matière de salubrité, de nuisance et de sécurité en vertu de la *Loi sur les compétences municipales*;

ATTENDU que le territoire de la Municipalité est déjà régi par un règlement concernant les nuisances, mais qu'aucun règlement permettant d'encadrer la salubrité n'a été adopté par le passé;

ATTENDU que le Conseil désire avoir les outils pour assurer et maintenir un niveau adéquat de salubrité et d'entretien des bâtiments sur son territoire;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance du Conseil, tenue le 8 juin 2015;

ATTENDU que la lecture du règlement n'est pas nécessaire puisqu'une copie du projet a été remise aux membres du conseil au plus tard deux jours juridiques avant la séance à laquelle il doit être adopté et tous les membres du conseil présents déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller Raymond Brazeau appuyé par le conseiller Jacques de Foy et résolu à l'unanimité d'adopter le règlement portant le numéro 319-2015, comme suit :

- | | | |
|-------------------------|-----------|---|
| | Article 1 | Le préambule fait partie intégrante du présent règlement. |
| « portée du règlement » | Article 2 | Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Lac-du-Cerf. Il s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment servant ou destiné à servir à des fins résidentielles ainsi qu'à leurs accessoires, notamment un hangar, un balcon, un garage, un abri d'auto et une remise. Il s'applique également aux chambres en location, auberges, motels et hôtels.

Le présent règlement ne s'applique pas aux bâtiments exclusivement institutionnels, exclusivement commerciaux, destinés à desservir une clientèle de passage et aux établissements visés par la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L. R. Q., chapitre S-4.2). |

Article 3 Le propriétaire, le locataire et l'occupant d'un immeuble doivent respecter toutes les normes prévues au présent règlement, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale de droit public ou privé.

TERMINOLOGIE

Article 4 Aux fins du présent règlement, les expressions et mots suivants signifient :

- « bâtiment » Toute construction comprenant un toit et des murs et utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses.
- « habitation » Bâtiment ou partie d'un bâtiment servant à la résidence et comprenant un ou plusieurs logements ou chambres en location.
- « 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.
- « insalubrité » Caractère d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble qui, de par son état et son environnement, nuit à la santé ou au bien-être de ses occupants ou à une ou plusieurs personnes du voisinage.
- « logement » Espace formé d'une ou plusieurs pièces communicantes, destinées à être utilisées comme résidence ou domicile par une ou plusieurs personnes et pourvue(s) d'équipements distincts de cuisine et de salle de bain ainsi qu'une entrée par l'extérieur ou par un hall commun.
- « moyen d'évacuation » Voie continue d'évacuation permettant aux personnes qui se trouvent à un endroit quelconque d'un bâtiment ou d'une cour intérieure d'accéder à un bâtiment distinct, à une voie de circulation publique ou à un endroit extérieur à découvert non exposé au feu provenant du bâtiment et donnant accès à une voie de circulation publique; comprend les issues et les accès à l'issue.
- « occupant » Personne qui habite le logement.
- « salle de bain » Pièce séparée de toute autre pièce et contenant soit une toilette, soit un lavabo soit une baignoire, soit une douche ou une combinaison de tous ces articles.
- « salubrité » Caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, de par la qualité de son état et de son environnement, favorable à la santé et à la sécurité de ses occupants.

VÉTUSTÉ, DÉLABREMENT ET INSALUBRITÉ

- | | | |
|----------------------------|-----------|---|
| « Qualité structurale » | Article 5 | <p>Toutes les parties constituant d'un bâtiment doivent être réparées, entretenues, maintenues en bon état de façon à éviter leur détérioration et doivent pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues. Aucune partie d'un bâtiment ne doit constituer un danger pour la santé ou la sécurité de ses occupants ou du public en général en raison de bris, d'absence d'entretien ou de toute autre cause. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment doit notamment s'assurer :</p> <ul style="list-style-type: none">a) de l'entretien de toutes les parties constituant du bâtiment afin d'offrir la solidité nécessaire pour résister aux différentes intempéries de la nature ;b) de conserver en bon état le bâtiment afin qu'il puisse servir à l'usage auquel il est destiné ;c) de l'entretien adéquat du bâtiment principal et de tout bâtiment accessoire de manière à ce qu'ils ne paraissent pas délabrés 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. |
| « Vétusté et délabrement » | Article 6 | <p>Sans restreindre la généralité des éléments contenus à l'article 5 du présent règlement, sont expressément prohibés et doivent être supprimés ou corrigés :</p> <ul style="list-style-type: none">a) toute solive affaissée, moisissure et pourriture ou mur incliné ;b) toute partie d'un escalier, incluant les marches, endommagée ou affectée par la pourriture ;c) toute charpente ou structure d'un balcon ou d'une galerie endommagée soit, notamment, munie d'un garde-corps qui ne protège pas adéquatement les occupants ;d) les carreaux de fenêtres brisés ou les cadres de fenêtres pourris ;e) toute toiture dont le revêtement est absent ou endommagé en tout ou en partie ;f) tout mur extérieur d'un bâtiment principal ou accessoire non muni d'un revêtement extérieur conforme aux règlements d'urbanisme ou dont le revêtement est endommagé, pourri ou affecté par la corrosion ou la rouille ;g) des portes, fenêtres ou tout autre accès barricadé, sauf si le bâtiment a été endommagé par un incendie ou fait l'objet d'un permis de démolition ; |
| « Salubrité » | Article 7 | <p>Un bâtiment doit, en tout temps, être maintenu en état de salubrité.</p> |

« Causes
d'insalubrité »

Article 8

N'est pas reconnu être en état de salubrité un bâtiment pour lequel l'une ou plusieurs des causes suivantes existe(nt) :

- a) la malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'une construction ou d'un bâtiment accessoire ;
- b) l'état d'un bâtiment qui porte 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
- c) la présence d'animaux morts, ou d'excrément, d'urine d'animaux ou d'urine d'humain ;
- d) la présence, l'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou une vapeur toxique ;
- e) l'accumulation de vieux matériaux, de journaux, de linge, d'ordures ménagères, de déchets, de matières recyclables ou de matières décomposées ou putréfiées, ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin ou, à l'intérieur du bâtiment, dans un local non prévu à cette fin ;
- f) l'entreposage de matières de façon telle que l'accès d'un bâtiment soit difficile ou encombrant un moyen d'évacuation ;
- g) la présence de glace, de neige ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre ;
- h) la présence d'eau stagnante, d'humidité dans le bâtiment causant des moisissures ou une dégradation de la structure des matériaux ou des finis ;
- i) l'infestation par de la vermine, des rongeurs, des insectes, des oiseaux, des chauves-souris, de la moisissure visible ou des champignons ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;
- j) l'absence de moyen de chauffage, d'éclairage, d'électricité et/ou d'alimentation en eau potable en bon état de fonctionnement;
- k) un logement ne comportant pas, au minimum, un évier de cuisine, une toilette et un lavabo fonctionnels ;
- l) un logement ne comportant pas, au minimum, une pièce fermée servant de salle de bain fonctionnelle ;
- m) la présence de vapeurs toxiques, dans un bâtiment sur un terrain contaminé, fuite de gaz, mazoute, monoxyde de carbone, radon ou autre produits chimiques tels formaldéhyde et COV ;
- n) une habitation comportant un problème de ventilation (système de ventilation malpropre).

CONTRAVENTIONS ET DISPOSITION PÉNALE

« Amendes » Article 9 Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible :

1° s'il s'agit d'une personne physique :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 200 \$ à 500 \$;
- b) pour une récidive, d'une amende de 1 000\$ à 2 000\$;

2° s'il s'agit d'une personne morale :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 400 \$ à 1 000 \$;
- b) pour une récidive, d'une amende de 2 000 \$ à 4 000 \$.

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits, sont établis conformément au Code de procédure pénale du Québec (L.R.Q., c. C-25-1).

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, conformément au présent article.

« Recours civils » Article 10 En plus du recours prévu à l'article 8, la Municipalité peut exercer devant les tribunaux les recours civils à sa disposition pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de refus du propriétaire d'exécuter les travaux dans le délai prescrit, la Cour supérieure, sur requête de la Municipalité, peut autoriser celle-ci à exécuter les travaux et en réclamer le coût au propriétaire.

Le coût de ces travaux constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ils ont été effectués, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code civil du Québec.

APPLICATION ET POUVOIRS

« Autorité compétente » Article 11 L'inspecteur en bâtiments et en environnement ou son adjoint, tout agent de la paix et le directeur du Service de protection contre l'incendie et son adjoint sont chargés de l'application du présent règlement.

« Pouvoir de visite »	Article 12	L'autorité compétente est autorisée à visiter et à examiner, entre 7 h et 19 h, toute propriété mobilière ou immobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de toute maison, bâtiment ou édifice quelconque, pour s'assurer du respect du présent règlement, et tout propriétaire, locataire ou occupant de ces propriétés, maison, bâtiment et édifice, doit la recevoir et la laisser y pénétrer sans nuire à l'exécution de ses fonctions. L'autorité compétente peut faire des essais et prendre des photographies ou enregistrements dans ou sur tout immeuble. Elle peut également demander que des essais et des expertises soient effectués pour vérifier la qualité d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation et qu'une attestation de conformité soit émise par une personne qualifiée et reconnue par l'autorité compétente.
« Entrée en vigueur »	Article 13	Le présent règlement entrera en vigueur lors de sa publication.

Danielle Ouimet, mairesse

Jacinthe Valiquette, directrice générale

Avis de motion :	8 juin 2015
Adoption du règlement :	13 juillet 2015
Affichage de l'avis de la publication du règlement :	15 juillet 2015
Entrée en vigueur du règlement :	15 juillet 2015

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE LAC-DU-CERF

AUX CONTRIBUABLES DE LA SUSDITE MUNICIPALITÉ

AVIS PUBLIC

EST PAR LES PRÉSENTES DONNÉ par la soussignée,
secrétaire-trésorière de la susdite municipalité, QUE:

Lors de sa session régulière tenue le 13 juillet 2015, le conseil municipal de Lac-du-Cerf a adopté le **Règlement numéro 319-2015 sur l'occupation, la salubrité et l'entretien des bâtiments.**

Le règlement numéro 319-2015 est disponible pour consultation au bureau municipal, 19, chemin de l'Église, Lac-du-Cerf, du lundi au vendredi, de 13 heures à 16 heures.

Le présent règlement entre en vigueur selon les dispositions de la Loi.

Donné à Lac-du-Cerf, ce 15^e jour de juillet de l'an deux mille quinze.

Jacinthe Valiquette,
secrétaire-trésorière et directrice générale.

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je, soussignée, résidant à Lac-du-Cerf, certifie sous mon serment d'office que j'ai publié l'avis ci-annexé en affichant deux copies, aux endroits désignés par le conseil entre 16 heures et 17 heures, le 15^e jour de juillet 2015.

EN FOI DE QUOI, je donne ce certificat, ce 15^e jour de juillet de l'an deux mille quinze.

Jacinthe Valiquette,
secrétaire-trésorière et directrice générale.