

**Règlement numéro 1-2017
Sur l'occupation et l'entretien des bâtiments**

Adopté lors de la séance ordinaire tenue le 20 février 2017
Entré en vigueur le 1^{er} mars 2017.

Codification administrative

En date du 1^{er} mars 2017

Note : Ce document a été préparé à des fins administratives seulement, afin de faciliter la consultation et la compréhension de ce règlement. La version originale du règlement, telle qu'adoptée, est disponible au greffe de la Ville.

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 que 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 préalablement donné à la séance ordinaire du 6 février 2017;

CONSIDÉRANT que tous les membres du conseil présents déclarent avoir reçu le projet de règlement numéro 1-2017 au moins deux jours juridiques avant la présente séance, l'avoir lu et renoncer à sa lecture;

EN CONSÉQUENCE,

41-2017 **IL EST PROPOSÉ** par M. le conseiller Pierre Darveau et résolu à l'unanimité des membres du conseil présents

QUE le règlement portant le numéro 1-2017 soit adopté tel que rédigé et qu'il soit statué et décrété par ce règlement ce qui suit :

ARTICLE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement portera le titre de « Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments ».

1.2 But du règlement

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, de sévir ou de rendre obligatoire des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien sur des bâtiments en état de vétusté ou de délabrement.

1.3 Personnes touchées

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.

1.4 Territoire touché

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment situé sur le territoire de la Ville de La Pocatière.

1.5 Application de lois et règlements

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 2 NORMES APPLICABLES

2.1 Qualité structurale

Toutes les parties constituantes 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 celui-ci soit principal ou accessoire, doit notamment s'assurer :

- a) d'un entretien de toutes les parties constituantes 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.

2.2 Vétusté et délabrement

Sans restreindre la généralité des éléments énoncés à l'article 2.1 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.

ARTICLE 3 MESURES ET RECOURS

3.1 Pouvoir d'inspection

L'inspecteur des bâtiments de la Ville ou son adjoint, ou toute personne autorisée par la Ville, est expressément autorisé(e) à visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière pour constater si le règlement y est respecté. Il(elle) 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.

3.2 Avis au propriétaire

Lorsqu'il constate une contravention significative aux normes applicables, énoncées aux articles 2.1 et 2.2 du présent règlement, ou le cumul de deux ou plus de deux desdites contraventions démontrant de façon évidente l'état de vétusté et de délabrement du bâtiment, le représentant de la Ville identifié à l'article 3.3 du présent règlement transmet 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 contravention au présent règlement.

3.3 Autorisation à délivrer des constats d'infraction

L'inspecteur en bâtiment et son adjoint, le directeur général et toute autre personne dûment autorisée par résolution du conseil municipal de la Ville à ce faire, sont autorisés à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement et ils sont généralement autorisés à délivrer ou faire délivrer par le procureur de la Ville les constats d'infraction utiles à cette fin.

3.4 Recours pénal

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 500 \$;
 - b) pour une récidive, d'une amende de 2 000 \$;
2. S'il s'agit d'une personne morale :
 - a) pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$;
 - b) pour une récidive, d'une amende de 4 000 \$.

3.5 Recours civils

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux, la Cour supérieure peut, sur demande de la Ville, autoriser cette dernière à effectuer lesdits travaux et à en réclamer le coût au propriétaire. Dans ce cas, le coût des travaux constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci ont été effectués, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5^o de l'article 2651 du Code civil. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

Rien dans le présent règlement ne peut avoir pour effet d'empêcher la Ville de s'adresser à un juge de la Cour supérieure 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 4 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.