



LA
RÉDEMPTION

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE LA RÉDEMPTION**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 2023-12
CONCERNANT LA SALUBRITÉ ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

ATTENDU que la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1) et la *Loi sur les compétences municipales* (L.R.Q., c.C-47.1) accordent aux municipalités le pouvoir d'établir des normes et de prescrire des mesures relatives à l'occupation et l'entretien des bâtiments et, plus généralement, d'adopter des règlements en matière de salubrité ;

ATTENDU que le Conseil municipal est d'avis qu'il est d'intérêt général qu'un règlement soit adopté pour maintenir un niveau de sécurité, d'habitabilité et de qualité esthétique adéquat ;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a dûment été donné par la conseillère Manon Dubé à la séance du conseil tenue le 14 août 2023 ;

ATTENDU que le dépôt du projet de règlement a été effectué à la séance du conseil tenue le 14 août 2023 par la conseillère Manon Dubé ;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par Myriam Morissette, conseillère, et résolu à l'unanimité des conseillers présents que le Conseil municipal de La Rédemption adopte le "**Règlement no 2023-12 concernant la salubrité et l'entretien des bâtiments**" et que ce conseil ordonne et statue comme suit :

SECTION I - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Article 1 – Interprétation

Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

L'emploi des verbes au présent inclut le futur et vice versa.

Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que le contexte n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi.

L'emploi du mot « DOIT » indique une obligation absolue; le mot « PEUT » conserve un sens facultatif.

Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale de droit public ou privé.

Article 2 – Terminologie

À moins que le contexte ne leur attribue spécifiquement un sens différent, les mots et expressions écrits en italique dans ce règlement ont le sens et la signification qui leur sont accordés par le présent article. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au présent règlement il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Les définitions suivantes s'appliquent pour l'interprétation du présent règlement :

« *bâtiment* » : construction pourvue d'un toit s'appuyant sur des murs ou des poteaux, et qui est destinée à abriter ou à recevoir des personnes, des animaux, des plantes ou des objets matériels ;

« *bâtiment accessoire* » : bâtiment isolé ou adossé à un *bâtiment principal* situé sur un même terrain, ou sur un terrain ayant un usage principal agricole et/ou forestier, et destiné à un usage subsidiaire, complémentaire ou auxiliaire à ce bâtiment principal, tels que, de façon non limitative, les remises, garages, hangars, etc. ;

« *bâtiment principal* » : bâtiment qui se révèle le plus important sur un terrain de par l'usage, la destination et l'occupation qui en est fait ;

« *Conseil* » : le Conseil municipal de La Rédemption ;

« *construction* » : assemblage, édification ou érection de matériaux constituant un ensemble construit ou bâti ;

« *construction accessoire* » : construction isolée ou adossée à un *bâtiment principal* ou à un *bâtiment accessoire* située sur un même terrain, ou sur un terrain ayant un usage principal agricole ou forestier, qui est destinée à un usage subsidiaire, complémentaire ou auxiliaire à ce *bâtiment*, et qui ne peut servir de pièce habitable à l'année telles que, de façon non limitative, les galeries, balcons, perrons, vérandas, escaliers extérieurs, portiques et, par extension, les éléments de plomberie rattachés au *bâtiment* ;

« *habitation* » : *bâtiment* destiné à abriter des êtres humains et comprenant un ou plusieurs logements ;

« *municipalité* » : la municipalité de La Rédemption ;

« *officier responsable* » : fonctionnaire municipal désigné par résolution du *Conseil* pour l'application et l'administration du présent règlement ;

« *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 ou à la sécurité de ses occupants ;

« *usage* » : fin pour laquelle un bâtiment, une construction, un local, un terrain, ou l'une de leurs parties, est utilisé, occupé ou destiné ;

Article 3 – Portée du règlement

Le présent règlement s'applique aux personnes physiques et morales de droit public ou privé et le territoire assujéti est le territoire de la *municipalité*.

Article 4 – Immeubles visés

Le présent règlement s'applique à tout *bâtiment* ou partie de *bâtiment principal* ou *accessoire*, sans égard à l'*usage*, ainsi qu'à toute *construction accessoire*.

SECTION II : ADMINISTRATION

Article 5 – Officier responsable

L'*officier responsable* est chargé de l'application et l'administration du présent règlement. Le *Conseil* peut nommer plus d'une personne pour l'application du présent règlement.

Article 6 – Droit d'inspection

L'*officier responsable* peut visiter et examiner, entre 7h et 19h, ou à toute autre heure si nécessaire, et ce, sans rendez-vous, toute propriété mobilière ou immobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de tout *bâtiment* afin de constater si le présent règlement y est respecté. Les propriétaires ou occupants de ces propriétés mobilière, immobilière ou *bâtiment* sont dans l'obligation de recevoir ledit *officier responsable* et de répondre à toutes les questions posées relativement au présent règlement.

Article 7 – Inspection et relevés

L'*officier responsable* peut, sur toute propriété mobilière ou immobilière, ainsi qu'à l'intérieur ou à l'extérieur de tout *bâtiment*, prendre des photographies, des vidéos, des enregistrements ou faire des relevés pour vérifier la conformité au présent règlement de leur état ou de leur occupation.

Aux mêmes fins, l'*officier responsable* peut exiger du propriétaire de l'immeuble qu'il effectue ou qu'il fasse effectuer un essai, une analyse ou une vérification de la qualité d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation et qu'il fournisse un rapport émis par une personne qualifiée à l'égard de cet essai, analyse ou vérification.

L'*officier responsable* peut être assisté d'un technologue professionnel, d'un architecte, d'un ingénieur ou tout autre expert afin d'effectuer les vérifications requises pour l'application du présent règlement.

Article 8 – Obligation du propriétaire ou de l'occupant

Le propriétaire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière ainsi que de tout *bâtiment* doit permettre à l'*officier responsable* de pénétrer et de circuler en tout lieu d'un *bâtiment*, d'une *construction* ou d'un terrain aux fins visées aux articles 6 et 7.

Article 9 – Identification

Sur demande, l'*officier responsable* doit s'identifier et exhiber le certificat délivré par la municipalité attestant sa qualité.

Article 10 – Travaux de réfection requis

Lorsque l'*officier responsable* constate une infraction au présent règlement, il peut exiger du propriétaire des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien d'un *bâtiment principal* ou *accessoire* ainsi que d'une *construction accessoire*.

SECTION IV : SALUBRITÉ

Article 11 : Bon état de salubrité

Une *habitation* doit, en tout temps, être maintenue dans un bon état de *salubrité*; les travaux requis pour conserver ce bon état de *salubrité* doivent être exécutés dans les meilleurs délais.

Article 12 : Causes d'insalubrité

Les causes d'insalubrités suivantes sont prohibées, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de tout *bâtiment* ou propriété mobilière ou immobilière et doivent être supprimées :

- 1° la présence d'animaux morts ;
- 2° le dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin ;
- 3° la présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre ou une porte ;
- 4° la présence d'accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure, des matériaux ou des finis ou la présence de moisissures ;
- 5° la dégradation d'un élément de la structure, de l'isolation ou des finis affectée par une infiltration d'eau ou par un incendie ;
- 6° la présence de vermine, de rongeurs ou d'insectes ainsi qu'une condition qui favorise leur prolifération ;
- 7° un amas de débris, de matières décomposées ou putréfiées, d'excréments ou d'autres sources de malpropreté.

SECTION V : ENTRETIEN

Article 13 : Enveloppe extérieure et ses composantes

L'enveloppe extérieure d'un *bâtiment d'habitation*, commercial ou industriel comprenant notamment la toiture, les murs extérieurs et les murs de fondation, ainsi que ses composantes qui comprennent notamment les portes, les fenêtres et les gouttières, doivent être étanches, maintenus en bon état et pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles ils ont été conçus.

Tout verre brisé ou endommagé doit être remplacé.

Article 14 : Revêtement extérieur des murs et des toitures

Un revêtement qui s'effrite, qui se détache ou qui menace de se détacher doit être réparé ou remplacé.

Une peinture, une teinture ou toute couche supérieure d'un revêtement ne doit pas être écaillée ou laisser voir une couche inférieure d'une autre couleur. Les revêtements dégradés doivent être, selon le cas, peints, teints, réparés ou remplacés.

Article 15 : Constructions accessoires

Les *constructions accessoires* liées à un *bâtiment principal* ou à un *bâtiment accessoire* doivent être maintenues en bon état et pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues. De plus, elles doivent être sécuritaires et d'une solidité suffisante pour résister aux charges auxquelles elles peuvent être soumises.

Article 16 : Bâtiments vétustes ou délabrés

Lorsqu'un *bâtiment principal* ou un *bâtiment accessoire* est dans un état tel qu'il peut mettre en danger des personnes ou lorsqu'il a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion, l'*officier responsable* peut faire parvenir au propriétaire un ou plusieurs avis écrit lui enjoignant, dans le délai qu'il détermine, d'effectuer les travaux requis pour assurer la sécurité des personnes et pour rendre le *bâtiment* conforme aux normes des autres règlements applicables.

La Cour supérieure peut, sur requête de la municipalité ou de tout intéressé, ordonner l'exécution des travaux requis pour assurer la sécurité des personnes ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction. Le tribunal peut, selon le cas, ordonner au propriétaire de la construction ou à la personne qui en a la garde de maintenir une surveillance adéquate de la construction jusqu'à ce que la mesure corrective imposée soit apportée. Il peut autoriser la municipalité à assurer cette surveillance aux frais du propriétaire si celui-ci ou la personne qui a la garde de la construction omet de se conformer au jugement.

Article 17 : Fondation à ciel ouvert

Lorsqu'une fondation demeure à ciel ouvert autrement que pour la durée de travaux dûment autorisés, elle doit être clôturée afin d'en prévenir l'accès ou démolie et remplie d'un matériau inerte tel que terre ou gravier.

Article 18 : Intrusion d'animaux

Les surfaces extérieures d'un *bâtiment d'habitation*, d'un *bâtiment commercial* ou d'un *bâtiment industriel* doivent être entretenues afin d'empêcher l'intrusion de volatiles, de vermines, de rongeurs ou d'autres animaux nuisibles.

SECTION VI : PROTECTION CONTRE L'INTRUSION

Article 19 : Mécanismes de verrouillage et de fermeture

Les éléments d'accès à un *bâtiment principal* ou à un *bâtiment accessoire* tels que les portes et les fenêtres doivent être en état d'accomplir les fonctions auxquelles elles sont destinées.

Les portes d'accès à un *bâtiment principal* ou à un *bâtiment accessoire* doivent être munies d'un mécanisme de verrouillage approprié permettant l'accès avec une clef ou un autre dispositif de contrôle et conçues afin d'assurer une protection contre l'intrusion.

SECTION VII : INFRACTIONS, SANCTIONS ET RECOURS

Article 20 : Élimination d'une dérogation relative à l'entretien

Lorsque l'*officier responsable* constate une dérogation à l'une ou à plusieurs des dispositions du présent règlement, il peut faire parvenir au propriétaire un ou plusieurs avis écrits lui enjoignant, dans le délai qu'il détermine, de corriger cette dérogation.

Article 21 : Infractions et amendes

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

1° Pour une première infraction, d'une amende de 500\$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 1000\$ dans le cas d'une personne morale ;

2° En cas de récidive, d'une amende de 1000\$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 2000\$ dans le cas d'une personne morale.

Article 22 : Infraction continue

Si l'infraction est continue, elle constitue, jour après jour, une infraction distincte et séparée et l'amende peut être imposée pour chaque jour durant lequel dure cette infraction.

Article 23 : Constat d'infraction

L'*officier responsable* est autorisé à délivrer, au nom de la municipalité, des constats d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

Article 24 – Requête de la municipalité

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux dans les délais prescrits en vertu de l'article 20, la Cour supérieure peut, sur requête de la municipalité, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût au propriétaire. La requête est instruite et jugée d'urgence. Le coût de ces travaux constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci ont été effectués, au même titre que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code civil. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

Article 25 : Autres recours

Sans restreindre la portée des articles 21 à 24, la municipalité peut exercer contre quiconque contrevient au présent règlement tout autre recours prévu par la loi.

SECTION VIII : DISPOSITION FINALE

Article 26 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Simon-Yvan Caron, maire

Chantal Tremblay, directrice
générale et greffière-trésorière

Avis de motion: 14 août 2023
Dépôt du projet de règlement: 14 août 2023
Adoption: 14 septembre 2023
Entrée en vigueur: 27 septembre 2023