

**COMPILATION ADMINISTRATIVE
RÈGLEMENT NUMÉRO 03-24**

**RÈGLEMENT 03-24 ÉTABLISSANT LES NORMES RELATIVES À
L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

Adopté par le conseil municipal le 13 février 2024
Entré en vigueur le 15 février 2024

Nom et/ou numéro de règlement, politique, résolution	Date d'approbation au conseil	Date d'entrée en vigueur	État
Règlement 608-2016	16 août 2016	23 août 2016	Abrogé et remplacé

AVANT-PROPOS

Le lecteur est par les présentes avisé que toute erreur ou omission qui pourrait être relevée dans le texte ci-après n'a pas pour effet de diminuer le caractère exécutoire des règlements et amendements y cités, tels que sanctionnés dans leur version originale.

**RÈGLEMENT 03-24 ÉTABLISSANT LES NORMES RELATIVES À
L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

SÉANCE ordinaire du conseil municipal de la Municipalité de Pontiac, tenue le 13 février 2024, à 19 h 30, au centre communautaire de Luskville, à laquelle séance étaient présents :

Le maire, M. Roger Larose

Les membres du conseil :

Diane Lacasse

Caryl McCann

Garry Dagenais

Serge Laforest

Membres du conseil formant quorum.

CONSIDÉRANT QU'en vertu des articles 145.41 et 145.41.1 à 145.41.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), toute municipalité locale peut prévoir l'adoption d'un règlement concernant l'occupation et l'entretien des bâtiments qui permet à une municipalité de contrôler les situations de vétusté ou de délabrement des bâtiments situés sur son territoire;

CONSIDÉRANT QU'en vertu des articles 4, 6, 55 et 59 de la Loi sur les compétences municipales (RLRQ, chapitre C-47.1), toute municipalité locale peut prévoir toute prohibition et peut adopter des règlements en matière de salubrité et de nuisances;

CONSIDÉRANT QU'en vertu des articles 127 à 147 de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P-9.002), suite à la citation d'un immeuble ou d'un site patrimonial, toute municipalité locale peut établir, par résolution, des conditions relatives à la conservation des valeurs patrimoniales de l'immeuble ou du site en question. Ces conditions s'ajoutent à la réglementation municipale et peuvent porter sur l'ensemble du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE plusieurs bâtiments de la Municipalité de Pontiac n'ont pas été suffisamment entretenus et que cette vétusté cause un préjudice aux propriétés voisines qui respectent la réglementation;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été dûment donné à la séance ordinaire du conseil tenue le 12 décembre 2023;

PAR CONSÉQUENT, il est proposé par la conseillère Diane Lacasse et appuyé par le conseiller Garry Dagenais.

ET RÉSOLU QUE le présent règlement soit adopté et qu'il statue et décrète ce qui suit :

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 - TITRE

Le présent règlement s'intitule « Règlement 03-24 établissant les normes relatives à l'occupation et l'entretien des bâtiments».

ARTICLE 3 - VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement était déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continuera à s'appliquer autant que faire se peut.

ARTICLE 4 - DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement établit des normes pour contrôler les situations de vétusté ou de délabrement des bâtiments situés sur le territoire de la Municipalité de Pontiac et obliger les propriétaires des bâtiments à les entretenir.

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment ainsi que leurs accessoires, notamment, mais sans se limiter, un hangar, un balcon, un garage, un abri d'automobile et une remise, ci-après désignés « bâtiment ».

ARTICLE 5 - PRÉSÉANCE

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition de tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive s'applique.

ARTICLE 6 - TERMINOLOGIE

En plus des définitions contenues aux règlements de zonage, la définition suivante s'applique pour les fins de l'interprétation du présent règlement. Si un mot ou un terme n'est pas spécifiquement prévu ci-après ou au règlement de zonage, il a le sens communément attribué à ce mot ou à ce terme.

CHAPITRE 2 - EXIGENCES RELATIVES AU BÂTIMENT PRINCIPAL ET SON ENTRETIEN

ARTICLE 7 - EXIGENCES GÉNÉRALES

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment principal doivent offrir une solidité pour résister aux efforts auxquels elles sont soumises et être réparées ou remplacées au besoin, de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident.

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment principal doivent être conservées en bon état pour qu'elles puissent servir à l'usage auquel il est destiné et elles doivent être entretenues de manière qu'elles ne paraissent pas délabrées ou dans un état apparent et continu d'abandon.

ARTICLE 8 - EXIGENCES PARTICULIÈRES

Sans restreindre la portée de l'article 7 qui précède, les exigences particulières suivantes s'appliquent :

a) Murs extérieurs :

Les parements et les revêtements de brique ou de pierre de même que les revêtements de stuc, de bois ou autres matériaux doivent être maintenus en bon état et réparés ou remplacés au besoin de manière à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau et leur conserver un aspect de propreté.

b) Murs de fondation :

Les murs de fondation doivent être maintenus en tout temps en état de prévenir l'infiltration d'air ou d'eau ou l'intrusion de vermine ou de rongeurs.

Les parties des murs de fondation qui sont en contact avec le sol doivent être traitées de manière à prévenir l'infiltration d'eau dans les caves et les sous-sols.

La partie des murs de fondation visible à l'extérieur doit être maintenue dans un état qui lui conserve un aspect de propreté.

c) Toits :

Toutes les parties constituant des toitures y compris les lanterneaux, les ouvrages de métal, les gouttières, conduites pluviales, etc., doivent être maintenues en bon état et être réparées ou remplacées au besoin, afin d'assurer l'étanchéité des toits et prévenir toute infiltration d'eau à l'intérieur des bâtiments et leur conserver un aspect de propreté.

Les avant-toits doivent être maintenus en bon état, réparés au besoin afin de conserver un aspect de propreté.

d) Portes et fenêtres extérieures :

Les portes et fenêtres extérieures doivent être entretenues de façon à prévenir l'infiltration d'air, de pluie ou de neige.

Les cadres doivent être calfeutrés et toutes les parties mobiles doivent être parfaitement jointives et fonctionner normalement.

Les portes et fenêtres ainsi que leurs cadres châssis doivent être remis en état ou remplacés lorsqu'ils sont endommagés ou défectueux. Tout verre brisé doit être remplacé sans délai.

e) Balcons, galeries, passerelles, escaliers, etc. :

Les balcons, galeries, passerelles, escaliers extérieurs ou intérieurs et, en général, toute construction en saillie sur le bâtiment principal doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin pour leur conserver un aspect de propreté.

CHAPITRE 3 - EXIGENCES RELATIVES AUX BÂTIMENTS ACCESSOIRES ET À LEUR ENTRETIEN

ARTICLE 9 - EXIGENCES GÉNÉRALES

Les bâtiments accessoires :

- a) Qui n'offrent pas une stabilité suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur les toits et des charges dues à la pression du vent;

ou

- b) Qui constituent, de quelque manière que ce soit, un danger à la personne ou à la propriété;
- doivent être modifiés, réparés ou démolis.

ARTICLE 10 - ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ACCESSOIRES

Pour être conforme au présent règlement :

- a) Un bâtiment accessoire doit être maintenu en bon état et réparé au besoin pour lui conserver un aspect de propreté;
- b) Le revêtement des murs extérieurs et la toiture d'un bâtiment accessoire doit être étanche;
- c) Toute condition de nature à provoquer la présence de vermine ou de rongeurs doit être éliminée d'un bâtiment accessoire et, lorsqu'il est infesté, les mesures qui s'imposent doivent être prises pour les détruire et empêcher leur réapparition.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS PROCÉDURALES ET PÉNALES

ARTICLE 11 - AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'administration et l'application du présent règlement relèvent des fonctionnaires responsables de la délivrance des permis et certificats qui constitue l'autorité compétente.

Il incombe à l'autorité compétente de faire respecter le présent règlement et de donner les constats d'infraction.

ARTICLE 12 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les pouvoirs et attributions de l'autorité compétente sont :

- a) d'étudier toute plainte et prendre les dispositions et les mesures nécessaires pour faire cesser toute violation au présent règlement;
- b) de visiter et d'examiner toute propriété immobilière ou mobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si le présent règlement est respecté. L'autorité compétente doit, sur demande, s'identifier et exhiber le certificat délivré par la Municipalité, attestant sa qualité;
- c) exiger que des essais soient faits sur les matériaux et les éléments fonctionnels ou structuraux de construction ou sur la condition des fondations;
- d) de constituer un dossier pour chacun des immeubles qui ont fait l'objet d'une inspection et y consigner toutes les informations qui s'y rapportent;
- e) de signifier les avis de non-conformité et de délivrer ou révoquer tous les permis, autorisations et certificats découlant de l'application du présent règlement;
- f) d'accomplir tout autre devoir pour la mise à exécution du présent règlement.

ARTICLE 13 - REFUS D'ACCÈS AUX FONCTIONNAIRES DÉSIGNÉS

Commet une infraction quiconque refuse à l'autorité compétente agissant conformément au présent règlement, l'accès à une propriété ou un bâtiment.

ARTICLE 14 - AVIS DE NON-CONFORMITÉ

Tout avis de non-conformité transmis en vertu du présent règlement doit être adressé à la résidence du propriétaire ou à sa place d'affaires sur le territoire de la Municipalité de Pontiac. Si le propriétaire n'a ni résidence ni place d'affaires sur ce territoire, l'avis peut lui être expédié par courrier recommandé à l'adresse inscrite au rôle d'évaluation.

Cet avis doit, en plus de donner une description du bâtiment en cause, indiquer, d'une façon claire et précise les éléments suivants:

- 1) la nature de la contravention;
- 2) les mesures à prendre pour y remédier;
- 3) le délai accordé pour se conformer à l'avis.

ARTICLE 15 - DÉLAI DE MISE EN CONFORMITÉ

Le délai de mise en conformité est déterminé par l'autorité compétente en raison de l'importance des travaux et pour ces mêmes raisons, elle peut accorder un délai additionnel.

ARTICLE 16 - INFRACTION

Tout défaut de se conformer à l'avis de non-conformité dans le délai prescrit constitue une infraction au présent règlement.

ARTICLE 17 - DÉFAUT DE SE CONFORMER À L'AVIS DE NON-CONFORMITÉ

Si à l'expiration du ou des délais de mise en conformité, la personne en cause n'a pas procédé à l'exécution des travaux requis pour rendre conforme le bâtiment aux normes et mesures prévues par le présent règlement, ainsi que le délai pour les effectuer, l'autorité compétente peut faire rapport au Conseil relativement à la contravention et recommander que les recours judiciaires soient pris. Si les travaux sont requis pour corriger une situation de danger, l'autorité compétente entreprend immédiatement les recours judiciaires appropriés.

ARTICLE 18 - PERMIS

Lorsqu'un permis est requis pour l'exécution des travaux de mise en conformité, ce dernier doit être obtenu selon la procédure prévue aux règlements qui s'appliquent en l'espèce.

ARTICLE 19 - RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire d'un immeuble est responsable de l'infraction prévue à l'article 16 du présent règlement.

ARTICLE 20 - CONSTAT D'INFRACTION

Lorsqu'il y a infraction à l'une des dispositions du présent règlement, l'autorité compétente est autorisée à délivrer un constat d'infraction.

ARTICLE 21 - PÉNALITÉS ET RECOURS JUDICIAIRES

21.1 Quiconque contrevient aux articles 13 et 16 du présent règlement, autant une personne physique qu'une personne morale, commet une infraction et est passible d'une amende ci-après énoncée où chaque jour constitue une infraction séparée et distincte :

Application de l'article 13 - REFUS D'ACCÈS AUX FONCTIONNAIRES DÉSIGNÉS

Contravention	Pénalité pour personne physique	Pénalité pour personne morale
1 ^{ière}	300 \$	600 \$
2 ^{ième}	300 \$	600 \$
3 ^{ième} et plus	300 \$	600 \$

Application de l'article 16 – INFRACTION

Contravention	Pénalité par jour pour personne physique	Pénalité par jour pour personne morale
1 ^{ière}	300 \$	600 \$
2 ^{ième}	300 \$	600 \$
3 ^{ième} et plus	300 \$	600 \$

21.2 En plus des recours prévus au présent article, le Conseil peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer tout autre recours de nature civile ou pénale dont, notamment, tous les recours prévus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) ou par la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c.Q-2).

21.3 En cas de récidive à une contravention aux articles 13 et 16, toutes les amendes seront doublées pour les personnes physiques et pour les personnes morales.

ARTICLE 22 - ABROGATION

Ce règlement abroge et remplace le règlement 608-2016.


ARTICLE 23 - ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Donné à PONTIAC (Québec), ce 13 février 2024.



Louis-Alexandre Monast
Directeur général adjoint,
greffier et secrétaire-trésorier



Roger Larose
Maire

Avis de motion : 23 janvier 2024
Dépôt du projet de règlement : 23 janvier 2024
Adoption du règlement : 13 février 2024
Résolution: 24-02-5190
Date de publication
et entrée en vigueur : 15 février 2024