



Corporation Municipale de la
Paroisse de Saint-Urbain

Règlement sur l'entretien et l'occupation des bâtiments numéro 394

| | |
|---|-----------------|
| Avis de motion le : | 15 janvier 2024 |
| Premier projet de règlement adopté le : | 15 janvier 2024 |
| Résolution du projet : | 2024-01-010 |
| Consultation publique le : | 29 janvier 2024 |
| Règlement adopté le : | 12 février 2024 |
| Résolution : | 2024-02-040 |
| Entrée en vigueur (certificat de la MRC) le : | 14 mars 2024 |
| Promulgation et publication le : | 14 mars 2024 |

En date du 14 mars 2024

Règlement sur l'entretien et l'occupation des bâtiments 394
Municipalité de Saint-Urbain

Table des matières

| | |
|--|----|
| COMPILATION ADMINISTRATIVE | 2 |
| CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES..... | 3 |
| 1.1 TITRE DU RÈGLEMENT | 3 |
| 1.2 RÈGLEMENT REMPLACÉ | 3 |
| 1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI..... | 3 |
| 1.4 PERSONNES ASSUJETTIES | 3 |
| 1.5 DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION | 3 |
| 1.6 RENVOI | 4 |
| 1.7 PRÉSÉANCE DES RECUEILS DE NORMES EXISTANTS..... | 4 |
| 1.8 APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT..... | 4 |
| 1.9 DROIT DE VISITE..... | 4 |
| 1.10 INTERDICTION DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS | 5 |
| 1.11 VALIDITÉ DU RÈGLEMENT | 5 |
| 1.12 RESPONSABILITÉ MUNICIPALE..... | 5 |
| 1.13 RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE, DU LOCATAIRE OU DE L'OCCUPANT..... | 5 |
| 1.14 RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE | 6 |
| 1.15 UNITÉS DE MESURE | 6 |
| 1.16 STRUCTURE DU RÈGLEMENT | 6 |
| CHAPITRE 2 DÉFINITIONS | 7 |
| CHAPITRE 3 SALUBRITÉ | 9 |
| 3.1 PRINCIPE GÉNÉRAL DE SANTÉ ET DE SÉCURITÉ..... | 9 |
| 3.2 SINISTRE (EAU, FEU) | 10 |
| 3.3 CONTAMINANTS OU PRODUITS DANGEREUX..... | 10 |
| 3.4 PUNAISES DE LIT | 10 |
| CHAPITRE 4 OCCUPATION | 11 |
| 4.1 INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE..... | 11 |
| 4.2 INSTALLATIONS SANITAIRES DE BASE | 11 |
| 4.3 VENTILATION MÉCANIQUE D'UNE SALLE DE BAIN OU DE TOILETTE | 12 |
| 4.4 VENTILATION PAR CIRCULATION D'AIR NATUREL DANS UNE CHAMBRE | 12 |
| 4.5 ESPACE POUR LA PRÉPARATION DES REPAS..... | 12 |

Règlement sur l'entretien et l'occupation des bâtiments 394
Municipalité de Saint-Urbain

| | | |
|---|---|----|
| 4.6 | INFILTRATION D'AIR..... | 13 |
| 4.7 | ÉCLAIRAGE | 13 |
| CHAPITRE 5 ENTRETIEN | | 14 |
| 5.1 | RÈGLES GÉNÉRALES D'ENTRETIEN..... | 14 |
| 5.2 | OBLIGATIONS D'ENTRETIEN | 14 |
| 5.3 | SOLIDITÉS DES PARTIES CONSTITUANTES | 16 |
| 5.4 | NEIGE ET GLACE..... | 16 |
| 5.5 | ENVELOPPE EXTÉRIEURE ET OUVERTURES | 16 |
| 5.6 | ACCUMULATION D'EAU ET D'HUMIDITÉ..... | 17 |
| 5.7 | MURS ET PLAFONDS | 17 |
| 5.8 | PLANCHERS..... | 17 |
| 5.9 | VIDE SANITAIRE | 17 |
| CHAPITRE 6 POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ ET DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE..... | | 18 |
| 6.1 | VISITE DES LIEUX..... | 18 |
| 6.2 | ANALYSES ET TESTS | 18 |
| 6.3 | SERVICES PROFESSIONNELS | 19 |
| 6.4 | RECTIFICATION D'UNE NON CONFORMITÉ | 19 |
| 6.5 | CESSATION DE L'OCCUPATION D'UN BÂTIMENT | 19 |
| 6.6 | AVIS DE NON-CONFORMITÉ | 19 |
| 6.7 | AVIS DE DÉTÉRIORATION ET DE RÉGULARISATION | 20 |
| 6.8 | ACQUISITION DE GRÉ À GRÉ OU PAR EXPROPRITATION..... | 20 |
| 6.9 | ORDONNANCE D'ÉVACUATION | 21 |
| 6.10 | INTERVENTION DE LA MUNICIPALITÉ | 21 |
| CHAPITRE 7 DISPOSITIONS PÉNALES..... | | 22 |
| 7.1 | CONTRAVENTION, SANCTION, RECOURS JUDICIAIRES | 22 |
| 7.2 | AVIS D'INFRACTION | 22 |
| 7.3 | CONSTAT D'INFRACTION | 23 |
| 7.4 | PLAIDOYER DE CULPABILITÉ | 23 |
| CHAPITRE 8 DISPOSITIONS FINALES..... | | 24 |
| 8.1 | ENTRÉE EN VIGUEUR | 24 |

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur l'entretien et l'occupation des bâtiments » et porte le numéro 394.

1.2 RÈGLEMENT REMPLACÉ

Sont remplacés par le présent règlement, toutes dispositions présentes dans un règlement antérieur et tous leurs amendements à ce jour.

1.3 TERRITOIRE ASSUJETTI

L'ensemble et la totalité des parties du territoire sous la juridiction de la Municipalité de Saint-Urbain sont assujettis au présent règlement.

1.4 PERSONNES ASSUJETTIES

Toute personne physique ou morale, de droit public ou de droit privé, est assujettie au présent règlement.

1.5 DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

Les définitions et règles d'interprétation contenues dans le règlement de zonage en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites sauf si celles-ci sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

Une expression, un terme ou un mot n'étant pas spécifiquement définis au présent règlement ou au règlement de zonage en vigueur s'emploient selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot, tel que défini dans [Le grand dictionnaire terminologique de l'office québécois de la langue française.](#)

1.6 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

1.7 PRÉSEANCE DES RECUEILS DE NORMES EXISTANTS.

Les dispositions du présent règlement n'enlèvent aucunement les obligations des propriétaires ou occupant d'un immeuble de s'assurer de respecter toute autre disposition des lois, règlements ou codes applicables à la sécurité des constructions, qu'ils soient de juridiction municipale, provinciale ou fédérale. Ceci inclut notamment, et de manière non limitative, le Code national du bâtiment (CNB), le Code de construction du Québec, le Code national de prévention des incendies (CNPI), le Code de sécurité du Québec, Chapitre VIII – Bâtiment (CBCS), le règlement concernant la prévention et le combat des incendies (règlement municipal en vigueur).

De même, pour toute disposition d'une loi, d'un règlement ou d'un code cité précédemment entrant en contradiction avec une norme du présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique.

1.8 APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Sauf avis contraire, l'application du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné tel que défini par le présent règlement.

1.9 DROIT DE VISITE

Les fonctionnaires ou employés de la Municipalité sont autorisés à visiter et à examiner, entre 7 h et 19 h, toute propriété immobilière ou mobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques.

Cette visite doit avoir pour but de constater si les règlements y sont exécutés, de vérifier tout renseignement ou de constater tout fait nécessaire à l'exercice par la Municipalité du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission qui lui est conférée par une loi ou un règlement.

Ils peuvent obliger les propriétaires, locataires ou occupants de ces maisons, bâtiments et édifices, à les recevoir et à les laisser accéder, ainsi qu'à répondre à toutes les questions qui leur sont posées relativement à l'exécution des règlements.

Le refus de laisser visiter représente une infraction au présent règlement.

1.10 INTERDICTION DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS

Aucun permis de construction ne peut être délivré en vertu d'un règlement municipal si la construction faisant l'objet de la demande n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement.

1.11 VALIDITÉ DU RÈGLEMENT

Le conseil de la Municipalité de Saint-Urbain décrète le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et annexe par annexe, de manière à ce que, si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou une annexe de ce règlement était ou devait être déclaré nul par la Cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

1.12 RESPONSABILITÉ MUNICIPALE

L'émission d'un permis de construction par l'autorité compétente ne constitue pas une attestation que le projet soumis est entièrement conforme aux Codes nationaux et autres règlements applicables; le demandeur a la responsabilité de respecter ceux-ci. L'autorité compétente n'a pas l'obligation d'effectuer la vérification pour la conformité des plans, ni d'inspecter pour la conformité suite à la réalisation des travaux.

1.13 RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE, DU LOCATAIRE OU DE L'OCCUPANT

Le propriétaire, le locataire et l'occupant doivent, en tout temps, maintenir un 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.

1.14 RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE

Lorsqu'une personne retient les services d'un arpenteur-géomètre, d'un ingénieur, d'un architecte, d'un technologue, ou de tout autre professionnel en vue de la préparation d'un document requis en vertu du présent règlement, ou de tout autre règlement d'urbanisme, ces professionnels, ou technologues, doivent préparer les plans et documents conformément aux dispositions de ces règlements, ainsi que des lois, ou instructions, applicables en la matière.

1.15 UNITÉS DE MESURE

Toutes les mesures employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système International d'unités (SI).

1.16 STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Le système de numérotation utilisé pour identifier les chapitres, les articles, les sous-articles, les alinéas et les paragraphes est comme suit :

CHAPITRE X

TITRE

Section X.X TITRE DE LA SECTION

X.X.X TITRE DE L'ARTICLE

ALINÉA

1) TITRE DU PARAGRAPHE

a) TITRE DU SOUS-PARAGRAPHE

CHAPITRE 2 DÉFINITIONS

Nonobstant toute autre définition, les mots et expressions du présent règlement sont définis tel que suit :

« **Bâtiment** » : Toute construction, vacante ou non, utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux, des choses ou tout autre usage, et composée d'une structure supportant un toit et/ou des murs. Comprend tout bâtiment principal et tout bâtiment accessoire.

« **Conseil** » : Conseil municipal de la Municipalité de Saint-Urbain.

« **Construction** » : Tout assemblage d'un ou plusieurs matériaux déposés ou reliés au sol ou fixés à tout objet relié au sol, pour servir d'abri, de soutien, de support ou d'appui. Comprend, de manière non limitative, les bâtiments, les enseignes, les clôtures, les murs de soutènement, les piscines, les spas, les stationnements, les quais.

« **Délabrement** » : Mauvaise apparence causée par l'usure, la vétusté ou le défaut d'entretien.

« **Détérioré** » : Se dit d'un bâtiment ou d'une chose mal conservé(e), mal entretenu(e) et en condition insatisfaisante pour permettre l'usage auquel il est destiné ou conçu.

« **En bon état** » : Se dit d'un bâtiment ou d'une chose bien conservé(e), bien entretenu(e) et en condition satisfaisante pour permettre l'usage auquel il est destiné ou conçu.

« **Entretien** » : Toute action prise afin d'assurer le maintien d'un bon état.

« **Fonctionnaire désigné** » : Tout inspecteur en bâtiment et en environnement, tout responsable de l'urbanisme, ainsi que tout directeur et directeur adjoint du service incendie.

« **Immeuble** » : Tout immeuble au sens de l'article 900 du [Code civil du Québec \(RLRQ,ccq-1991\)](#), 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.

« **Immeuble patrimonial** » : Un immeuble cité conformément à la [Loi sur le patrimoine culturel \(RLRQ, chapitre P-9.002\)](#), un immeuble situé dans un site patrimonial cité conformément à cette même loi, un immeuble visé par la *Loi sur les lieux et monuments historiques du Canada (LRC (1985), chapitre H4)* ou un immeuble inscrit dans un inventaire des immeubles présentant une valeur patrimoniale conformément à l'article 120 de la *Loi sur le patrimoine culturel*.

« **Insalubrité** » : Caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, de par la qualité de son état et de son environnement, défavorable 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.

« **Intégrité architecturale** » : Toute partie d'un bâtiment, une saillie, un élément décoratif, le matériau de parement extérieur, incluant la peinture et la teinture, les gouttières, les ouvertures, les revêtements de toiture, etc., qui est propre au style architectural du bâtiment.

« **Logement** » : Maison, appartement, ensemble de pièces ou une seule pièce où toute personne peut tenir feu et lieu (i.e. se loger, se restaurer et se laver). Il comporte une entrée par l'extérieur ou par un hall commun, des installations sanitaires, ainsi qu'une cuisine ou une installation pour cuisiner. Ces installations disposent de l'eau courante et sont fonctionnelles, même de façon temporaire. Le logement peut être séparé d'un autre logement par une porte ou par une ouverture comportant un cadrage pouvant recevoir une porte ou, à défaut d'une telle ouverture, l'accès entre les deux logements n'est pas direct et se fait par un couloir, une pièce non finie ou une cage d'escalier cloisonnée.

« **Municipalité** » : Municipalité de Saint-Urbain.

« **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 des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

« **Vétusté** » : État de détérioration produit par le temps et l'usure normale, entraînant une utilisation dangereuse de l'objet.

CHAPITRE 3

SALUBRITÉ

3.1 PRINCIPE GÉNÉRAL DE SANTÉ ET DE SÉCURITÉ

Un bâtiment ou un logement ne doit pas porter 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.

En conséquence, sont notamment prohibés et doivent être éliminés :

- 1) La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'un balcon ou d'un bâtiment accessoire.
- 2) La présence d'animaux morts.
- 3) L'entreposage ou l'utilisation de produits ou matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques.
- 4) Le dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin ainsi que l'accumulation, à l'intérieur ou autour d'un bâtiment, de matières combustibles qui, en raison de leur quantité ou de leur emplacement, présentent un risque d'incendie.
- 5) L'encombrement d'un moyen d'évacuation.
- 6) Un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigé.
- 7) La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre.
- 8) L'amas de débris, matériaux, matières gâtées ou putrides, excréments ou autres états de malpropreté.
- 9) La présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de moisissures visibles, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci.

3.2 SINISTRE (EAU, FEU)

Un élément de la structure, de son isolation et de ses finis qui est affecté par une infiltration d'eau ou de liquide ou par un incendie doit être nettoyé, asséché complètement ou remplacé de façon à prévenir et à éliminer la présence d'odeur ou de moisissure et leur prolifération.

Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

3.3 CONTAMINANTS OU PRODUITS DANGEREUX

Doit être retiré ou éliminé tout contaminant ou produit dangereux (autre que les produits d'entretien de maison régulièrement vendus) qui pourrait être relevé suite à une analyse demandée en vertu du présent règlement.

3.4 PUNAISES DE LIT

Lorsque des punaises de lit sont constatées dans un logement, son propriétaire doit mandater un professionnel pour réaliser l'extermination. Elle doit être réalisée dans un délai de 10 jours suivant la découverte de la présence de punaises de lit dans le logement.

CHAPITRE 4 OCCUPATION

4.1 INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE

Un logement doit être muni d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement qui permet à l'occupant de maintenir, dans les espaces habitables, une température minimale de 18 °C.

Un logement vacant, une pièce vacante ou un espace non habitable **contigu** à un logement occupé doit être muni d'une installation permanente de chauffage qui maintient une température minimale de 15 °C.

La température d'un logement vacant, ou d'un espace non habitable **isolé** doit être maintenue à une température minimale de 10 °C.

La température à l'intérieur d'un logement doit être mesurée au centre de chaque pièce habitable, à un mètre du plancher.

4.2 INSTALLATIONS SANITAIRES DE BASE

Un logement doit être pourvu d'au moins :

- a) un évier de cuisine;
- b) une toilette (cabinet d'aisance);
- c) un lavabo;
- d) une baignoire ou une douche.

Tous ces équipements doivent être raccordés directement à un réseau de plomberie et d'évacuation des eaux usées en bon état de fonctionnement.

L'évier de cuisine, le lavabo et la baignoire ou la douche doivent être alimentés d'eau froide et d'eau chaude, potable; et la température de l'eau chaude ne doit pas être inférieure à 45 °C.

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 alinéa.

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.

4.3 VENTILATION MÉCANIQUE D'UNE SALLE DE BAIN OU DE TOILETTE

Dans un bâtiment, 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.

4.4 VENTILATION PAR CIRCULATION D'AIR NATUREL DANS UNE CHAMBRE

Une chambre doit être ventilée par circulation d'air naturel au moyen d'une ou plusieurs fenêtres donnant directement sur l'extérieur.

4.5 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, 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.

4.6 INFILTRATION D'AIR

L'espace compris entre le cadre d'une porte donnant sur l'extérieur ou d'une fenêtre et le mur doit être scellé.

L'espace compris entre la base d'une porte donnant sur l'extérieur et le seuil doit être muni d'un coupe-froid.

4.7 ÉCLAIRAGE

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

CHAPITRE 5

ENTRETIEN

5.1 RÈGLES GÉNÉRALES D'ENTRETIEN

Toutes les parties constituant d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et doivent pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues.

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.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment doit notamment s'assurer :

- a) d'un 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 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.

5.2 OBLIGATIONS D'ENTRETIEN

Sans restreindre la généralité des éléments contenus à l'article 5.1 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, affectée par la moisissure ou la pourriture, ainsi que tout 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 par de la peinture écaillée ou munie d'un garde-corps qui ne protège pas adéquatement les occupants;
- e) les carreaux de fenêtres brisés ou les cadres de fenêtres pourris;
- f) toute gouttière occasionnant de l'érosion au sol ou étant 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 principal ou accessoire 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, d'insectes ou de moisissures visibles ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;
- j) la malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'un balcon ou d'un bâtiment accessoire;
- k) la présence d'animaux morts ou d'excrément, d'urine d'animaux ou humain;
- l) 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;
- m) l'accumulation excessive de vieux matériaux, journaux, linge, détritux etc. (syndrome de Diogène);
- n) l'absence de moyen de chauffage;
- o) la présence d'eau stagnante, d'humidité dans le bâtiment causant des moisissures;

- p) les vapeurs toxiques, dans un bâtiment sur un terrain contaminé, fuite de gaz, mazoute, monoxyde de carbone, radon ou autre produits chimiques tel que le formaldéhyde ou les composés organiques volatiles (COV);
- q) problème de ventilation (système de ventilation malpropre, non fonctionnel, etc.).

5.3 SOLIDITÉS DES PARTIES CONSTITUANTES

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire doivent avoir une solidité suffisante pour résister aux charges vives et mortes auxquelles elles peuvent être soumises et être réparées ou remplacées au besoin.

5.4 NEIGE ET GLACE

Un balcon, une galerie, une passerelle, un escalier extérieur, ainsi que toute issue de secours, doit être libre d'accumulation de neige ou de glace de nature à constituer un danger ou à nuire à son utilisation, notamment afin de permettre la bonne intervention des services d'urgence pour accéder à un logement au besoin.

5.5 ENVELOPPE EXTÉRIEURE ET OUVERTURES

L'enveloppe extérieure d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire, telle une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, doit être étanche.

Les surfaces et composantes extérieures d'un bâtiment ou d'une construction doivent être conçues et entretenues afin d'empêcher l'intrusion de volatiles, de vermine, de rongeurs, d'insectes ou d'autres animaux nuisibles à l'intérieur du bâtiment et des murs.

Ces surfaces doivent demeurer d'apparence uniforme et ne pas être dépourvues de leur recouvrement.

Elles doivent être, le cas échéant, protégées par l'application de peinture, de vernis ou par un enduit correspondant aux matériaux à protéger.

Les ouvertures dans l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, telles une porte et une fenêtre ainsi que leur cadre, doivent être étanches et doivent être remis en état ou remplacés lorsqu'elles sont détériorées ou brisées.

5.6 ACCUMULATION D'EAU ET D'HUMIDITÉ

Est interdite toute présence ou accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis ou la présence de moisissures visibles.

Notamment, les drains et sorties de gouttières doivent être installés de manière à éviter l'écoulement et l'accumulation d'eau vers la structure du bâtiment.

5.7 MURS ET PLAFONDS

Les murs et plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de trous ou de fissures.

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

5.8 PLANCHERS

Un plancher doit être maintenu en bon état et ne doit pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées ou pourries ou tout autre défaut qui pourrait être dangereux ou causer un accident.

Le plancher d'une salle de bains et d'une salle de toilettes ainsi que les murs autour de la douche ou du bain doivent être protégés contre l'humidité, recouvert d'un fini ou d'un revêtement étanche et maintenus en bon état pour empêcher les infiltrations d'eau dans les cloisons adjacentes.

Le plancher d'une buanderie commune doit être protégé contre l'humidité, recouvert d'un fini ou revêtement étanche et maintenu en bon état. Il doit aussi être nettoyé périodiquement afin de conserver la buanderie salubre.

Les vide-ordures, les contenants à déchets et à matières recyclables ainsi que les locaux qui sont réservés à leur entreposage doivent être maintenus en bon état et nettoyés périodiquement afin de conserver ces locaux salubres.

5.9 VIDE SANITAIRE

Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec et aménagé de manière à prévenir ou à éliminer l'infiltration d'eau.

CHAPITRE 6 POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ ET DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

6.1 VISITE DES LIEUX

Lors d'une visite effectuée en vertu du présent règlement, le fonctionnaire désigné ou l'autorité compétente peut être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise.

6.2 ANALYSES ET TESTS

Le fonctionnaire désigné ou l'autorité compétente peut, en application du présent règlement :

- a) faire des essais, et prendre des photographies ou réaliser des enregistrements dans un bâtiment ou toute partie adjacente.
- b) prélever, des échantillons de toute nature à des fins d'analyses. Si cela est nécessaire, il peut démanteler des constructions pour y prélever de tels échantillons;
- c) exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant d'un bâtiment qu'il fasse effectuer à ses frais, un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement, de la qualité de l'eau et/ou de l'air ou d'une installation afin de s'assurer de sa conformité au présent règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications et qu'il fournisse une attestation de la conformité, de la sécurité et du bon fonctionnement par une personne spécialisée dans le domaine;
- d) exiger l'installation d'un appareil de mesure ou ordonner à un propriétaire, locataire ou occupant d'un bâtiment d'en installer un et de transmettre à l'officier les données recueillies, à la charge de celui-ci.

6.3 SERVICES PROFESSIONNELS

Le fonctionnaire désigné ou l'autorité compétente peut, en application du présent règlement, exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant l'intervention d'une personne spécialisée dans le domaine, lorsque la présence de rongeurs ou d'insectes, de moisissure, d'humidité excessive, d'air vicié ou d'une condition qui favorise la prolifération de ceux-ci est constatée.

Il peut également exiger la rédaction d'un rapport permettant de confirmer leur éradication dans le bâtiment.

6.4 RECTIFICATION D'UNE NON CONFORMITÉ

Le fonctionnaire désigné ou l'autorité compétente peut, en application du présent règlement exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant de rectifier toute situation constituant une infraction du présent règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications, notamment et non limitativement, de remettre les choses dans l'état où elles étaient avant que la cause de l'infraction ne se produise.

6.5 CESSATION DE L'OCCUPATION D'UN BÂTIMENT

Le fonctionnaire désigné ou l'autorité compétente peut, en application du présent règlement, aviser un propriétaire, locataire, occupant ou toute autre personne de cesser des travaux ou l'occupation d'un bâtiment lorsqu'il constate que ces travaux ou cette occupation sont réalisés ou exercés en contravention au présent règlement, à ceux qu'il réfère et à leurs modifications, et de s'abstenir de toute action ou activité susceptible d'entraîner la poursuite de l'infraction.

6.6 AVIS DE NON-CONFORMITÉ

Le fonctionnaire désigné ou l'autorité compétente peut, en application du présent règlement :

- a) émettre un avis de non-conformité conformément aux articles 145.41 à 145.41.5 de la [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#);
- b) intenter une poursuite pénale ou tout recours judiciaire nécessaire au nom de la Municipalité pour une contravention à ce règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications.

6.7 AVIS DE DÉTÉRIORATION ET DE RÉGULARISATION

Le fonctionnaire désigné ou l'autorité compétente peut recommander au Conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention au règlement dont, notamment, l'inscription au registre foncier d'un avis de détérioration tel que prévu à l'article 145.41.1 de la [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#).

Lorsque la municipalité constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le conseil doit, dans les 60 jours de la constatation, requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de régularisation qui contient, en sus des renseignements que l'on retrouve dans l'avis de détérioration, le numéro d'inscription sur le registre foncier de cet avis de détérioration ainsi qu'une mention selon laquelle les travaux qui y sont décrits ont été effectués.

L'autorité compétente doit, dans les 20 jours, notifier l'inscription de tout avis de détérioration ou de régularisation au propriétaire de l'immeuble ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de cet immeuble.

6.8 ACQUISITION DE GRÉ À GRÉ OU PAR EXPROPRITATION

Conformément aux dispositions de l'article 145.41.5 de la [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#), la Municipalité pourra acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit sur le registre foncier depuis au moins 60 jours, sur lequel les travaux exigés dans cet avis n'ont pas été effectués et :

- a) est vacant depuis au moins un an;
- b) dont l'état de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
- c) il s'agit d'un immeuble patrimonial cité conformément à la [Loi sur le patrimoine culturel \(chapitre P-9.002\)](#), situé dans un site patrimonial cité par une municipalité ou une MRC ou inscrit dans l'inventaire patrimonial de la Municipalité.

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée aux articles 7 ou 14.2 du Code municipal (RLRQ, ch. C-27.1) conformément aux articles 145.41 à 145.41.5 de la [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#).

6.9 ORDONNANCE D'ÉVACUATION

Le fonctionnaire désigné ou l'autorité compétente peut, avec l'autorisation de la Cour supérieure, émettre un avis ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement non conforme au présent règlement.

Les biens meubles qui se trouvent dans un lieu dont l'évacuation et la fermeture sont ordonnées peuvent être transportés à l'endroit déterminé par l'officier responsable, et ce aux frais du propriétaire, du locataire ou de l'occupant.

6.10 INTERVENTION DE LA MUNICIPALITÉ

En cas de défaut du propriétaire, du locataire ou de l'occupant de se conformer à l'une quelconque des dispositions du règlement, la Municipalité pourra, avec l'autorisation de la Cour supérieure, en sus de tout autre recours prévu par la loi, exécuter ou faire exécuter aux frais de ce propriétaire, locataire ou occupant, toute intervention visant à rendre le bâtiment visé conforme au règlement.

Les frais encourus par la Municipalité, en application du présent article, constituent une créance prioritaire sur le bâtiment visé, au même titre et selon le même rang que les créances visées au Code civil du Québec. Ces frais sont assimilés à une taxe municipale et recouvrable selon les lois en vigueur.

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS PÉNALES

7.1 CONTRAVENTION, SANCTION, RECOURS JUDICIAIRES

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de mille dollars (1 000 \$) et maximale de deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$) si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende minimale de deux mille dollars (2 000 \$) et maximale de deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$) s'il est une personne morale, en plus des frais applicables.

Dans le cas d'une récidive, le contrevenant est passible d'une amende minimale de deux mille dollars (2 000 \$) et maximale de deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$) si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende minimale de quatre mille dollars (4 000 \$) et maximale de deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$) s'il est une personne morale, en plus des frais applicables.

Lorsqu'une même infraction dure plus d'un (1) jour, une infraction distincte est considérée à chacun des jours additionnels que dure cette infraction.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions des règlements d'urbanisme, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait pour la Municipalité d'émettre une infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements municipaux, provinciaux et fédéraux.

7.2 AVIS D'INFRACTION

Lorsqu'il constate la contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, le fonctionnaire désigné doit signifier au contrevenant un avis d'infraction soit, par huissier, courrier recommandé ou en main propre.

L'avis d'infraction doit faire mention du ou des moyen(s) à prendre et du délai accordé pour remédier à l'infraction.

7.3 CONSTAT D'INFRACTION

Le Conseil municipal autorise de façon générale tout fonctionnaire désigné par le présent règlement à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement, et l'autorise en conséquence à délivrer les constats d'infraction utiles à cette fin.

7.4 PLAIDOYER DE CULPABILITÉ

Le fait de payer l'amende constitue un plaidoyer de culpabilité, mais n'a pas pour effet de régulariser l'infraction commise.

La responsabilité du contrevenant à corriger l'infraction ou la situation reprochée demeure, malgré le plaidoyer de culpabilité et le paiement de l'amende.

CHAPITRE 8 DISPOSITIONS FINALES

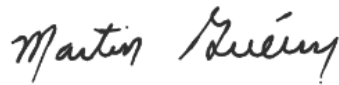
8.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1).

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Adopté à Saint-Urbain, le : | 12 février 2024 |
| Entré en vigueur le : | 14 mars 2024 |



CLAUDETTE SIMARD
Mairesse



MARTIN GUÉRIN
Directeur général