

MUNICIPALITÉ DE SHANNON
M.R.C. de La Jacques-Cartier
Province de Québec



RÈGLEMENT NUMÉRO 407

RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION, LA
SALUBRITÉ ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Adopté, le 7 mars 2011

**MUNICIPALITÉ DE SHANNON
M.R.C. de La Jacques-Cartier
Province de Québec**

**RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION, LA SALUBRITÉ ET L'ENTRETIEN DES
BÂTIMENTS NUMÉRO 407**

CONSIDÉRANT QUE l'article 145.41 la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) permet à un conseil municipal de légiférer en matière de d'occupation et d'entretien de bâtiments ;

CONSIDÉRANT les dispositions de la *Loi sur les compétences municipales*, articles 55 à 61 ;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil désire améliorer la qualité esthétique et visuelle de la Municipalité ;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil désire avoir les outils pour intervenir en cas d'insalubrité à l'intérieur des bâtiments ;

*CONSIDÉRANT QU'*un avis de motion du présent règlement a préalablement été donné par ce Conseil à la séance ordinaire tenue le 7 février 2011 ;

*CONSIDÉRANT QU'*une copie du présent règlement a été remise aux membres du Conseil au plus tard deux (2) jours juridiques avant la séance d'adoption du présent règlement, que tous les membres présents déclarent avoir lu le projet de règlement et qu'ils renoncent à sa lecture ;

CONSIDÉRANT QUE le Directeur général et Secrétaire-trésorier mentionne que ce règlement a pour objet d'adopter un règlement en matière de salubrité et nuisances relative à un immeuble ;

EN CONSÉQUENCE,

Il est *PROPOSÉ* par le conseiller Stéphane Hamel ;

APPUYÉ par la conseillère Sophie Perreault ;

*QU'*un règlement de ce Conseil portant le numéro 407 soit et est adopté et que ce Conseil ordonne et statue comme suit :

RÈGLEMENT NUMÉRO 407

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

1.2 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement numéro 407 porte le titre de « **RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION, LA SALUBRITÉ ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS** ».

1.3 TERRITOIRE TOUCHÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité de Shannon.

1.4 PERSONNES TOUCHÉES PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT

Le présent règlement lie toute personne physique et toute personne morale de droit public ou de droit privé qui est le propriétaire d'un bâtiment, partie de bâtiment, ou de l'immeuble visé, ainsi que tout locataire ou occupant d'un immeuble, résidence ou propriété du territoire.

1.5 BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour but d'établir des normes et de prescrire des mesures relatives à l'occupation, à l'insalubrité et l'entretien des bâtiments, d'imposer un délai, de sévir ou et de rendre obligatoire des travaux de réfection, de réparation, d'entretien ou de démolition sur des bâtiments en état de vétusté ou de délabrement et le cas échéant adresser une requête à la Cour supérieure pour faire exécuter les travaux et en réclamer le coût tel une créance prioritaire assimilée au compte de taxes.

1.6 RESPECT DU RÈGLEMENT

Toute personne doit respecter le présent règlement. Lorsqu'il constate une contravention au présent règlement, le fonctionnaire désigné transmet au propriétaire ou à l'occupant un avis écrit lui indiquant l'infraction, les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prévues, ainsi que le délai pour les effectuer.

RÈGLEMENT NUMÉRO 407

1.7 DÉFINITIONS

Aux fins de ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions et mots suivants signifient :

Bâtiment	Construction ayant une toiture supportée par des murs. Lorsque la construction est séparée par un mur mitoyen, chaque partie est considérée comme un bâtiment distinct, à condition qu'elle soit rattachée à une parcelle de terrain cadastrée et indépendante formant une propriété distincte.
Bâtiment complémentaire (ou encore accessoire ou secondaire)	Bâtiment détaché ou non, complémentaire et subordonné au bâtiment principal et situé sur le même terrain que ce dernier et enfin, qui abrite un usage complémentaire à l'usage ou au bâtiment principal.
Bâtiment détaché	Bâtiment érigé sur un terrain et détaché de tout autre bâtiment, ne comprenant aucun mur mitoyen.
Conseil municipal	Conseil regroupant les élus de la Municipalité de Shannon pour les fins de son administration conformément à la Loi. Synonyme de Conseil.
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 ou d'autres fins similaires comprenant, de manière non limitative, les bâtiments, enseignes, clôtures, stationnements, panneaux-réclames et murs de soutènement. Il peut s'agir d'un ouvrage.
Construction complémentaire (ou encore accessoire ou secondaire)	Construction accompagnant une construction principale, servant à sa commodité ou à son utilité et qui constitue un prolongement normal et logique de la construction principale.
Construction principale	Construction servant à l'usage d'un terrain en l'absence de bâtiments sur le terrain où elle est implantée.
Débris de construction	Tous matériaux de construction, notamment le bois, les gravats et plâtras, les pièces de béton et de maçonnerie et les morceaux de pavage.
Délabrement	Une mauvaise apparence causée par l'usure la vétusté ou défaut d'entretien.
Fonctionnaire désigné	La personne chargée de l'application du présent règlement soit un inspecteur ou son adjoint.

Fonctionnaire responsable	Le directeur du Service de l'urbanisme.
Inspecteur ou inspecteur adjoint	Un employé du Service de l'urbanisme affecté à l'inspection.
Habitation (ou encore résidence)	Bâtiment ou partie de bâtiment servant à la résidence et comprenant un ou plusieurs logements.
Personne	Une personne physique ou morale de droit publique ou privé.
Policier ou agent de police	Un membre du service de police chargé de maintenir la paix, l'ordre et la sécurité publique sur le territoire de la Municipalité de Shannon.
Service de police	Le corps de police de la Sûreté du Québec, poste de la MRC de La Jacques-Cartier.

ARTICLE 2 : **VÉTUSTE DÉLABREMENT ET INSALUBRITÉ**

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 ou l'occupant d'un bâtiment doit notamment s'assurer :

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

RÈGLEMENT NUMÉRO 407

2.2 Vétusté et délabrement

Sans restreindre la généralité des éléments contenus 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 soit, notamment, 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, tout enveloppe d'un bâtiment non étanche ;
- 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, détritiques etc.. (syndrome de Diogène) ;
- n) l'absence de moyen de chauffage ;
- o) présence d'eau stagnante, d'humidité dans le bâtiment causant des moisissures ;
- p) vapeurs toxiques, dans un bâtiment sur un terrain contaminé, fuite de gaz, mazoute, monoxyde de carbone, radon ou autres produits chimiques tel formaldéhyde les COV ;
- q) problème de ventilation (système de ventilation malpropre).

ARTICLE 3 : POUVOIRS

3.1 Un inspecteur, son adjoint ou toute personne autorisée par résolution du Conseil, peut à toute heure raisonnable visiter et examiner, toute propriété mobilière ou immobilière, tant l'intérieur que l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si le présent règlement y est respecté, prendre des photos et mesures nécessaires, émettre tout avis de modification ainsi que les délais accordés pour corriger la situation et rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prescrites et, le cas échéant, émettre des constats d'infraction.

3.2 Le propriétaire, locataire ou occupant de ces propriétés, bâtiments et édifices est obligés d'y laisser pénétrer le ou les fonctionnaires désignés à toute heure raisonnable. Le refus ou l'entrave à l'accès à la propriété rend le propriétaire ou l'occupant des lieux passible d'amendes prévues au présent règlement.

ARTICLE 4 : RECOURS PÉNAL

4.1 Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, commet une infraction et est passible d'une amende minimale de trois cent dollars (300 \$) si le contrevenant est une personne physique et de six cent dollars (600 \$) si le contrevenant est une personne morale pour une première infraction.

L'amende maximale qui peut être imposée est de mille dollars (1 000 \$) si le contrevenant est une personne physique et de deux mille (2 000 \$) si le contrevenant est une personne morale pour une première infraction.

4.2 En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende minimale est de six cent dollars (600 \$) si le contrevenant est une personne physique et de mille deux cents dollars (1 200 \$) si le contrevenant est une personne morale.

En cas de récidive, l'amende maximale est de deux mille dollars (2 000 \$) si le contrevenant est une personne physique et de quatre mille dollars (4 000 \$) si le contrevenant est une personne morale.

Dans le cas d'une infraction continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée.

4.3 Le présent règlement et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de procédure pénale du Québec* (L.R.Q., c. C-25.1).

Dans tous les cas, les frais s'ajoutent à l'amende.

La Municipalité se réserve le droit d'exercer toute autre forme de recours prévu par la loi.

RÈGLEMENT NUMÉRO 407

ARTICLE 5 : RECOURS CIVILS

En plus du recours prévu à l'article 4, la Municipalité peut exercer devant les tribunaux les recours civils à sa disposition pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

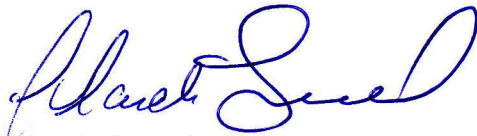
En cas de refus du propriétaire d'exécuter les travaux dans le délai prescrit, la Cour supérieure, sur requête de la Municipalité, peut autoriser celle-ci à exécuter les travaux et en réclamer le coût au propriétaire.

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*.

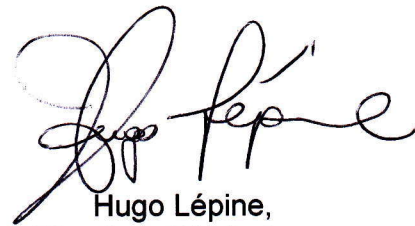
ARTICLE 6 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ À SHANNON, QUÉBEC CE 7^e JOUR DE MARS 2011



Claude Lacroix,
Maire Suppléant



Hugo Lépine,
Directeur Général