

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE LAVALTRIE

RÈGLEMENT NUMÉRO 322-2023

Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments

CERTIFICAT D'APPROBATION ET/OU PROCESSUS D'ADOPTION

RÈGLEMENT NUMÉRO 322-2023

Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments

1. Avis de motion et dépôt du projet de règlement	2023-02-06
2. Adoption du règlement	2023-03-06
3. Promulgation du règlement	2023-03-07
4. Entrée en vigueur	2023-03-07



Christian Goulet, maire

Marie-Josée Charron, greffière

RÈGLEMENT NUMÉRO 322-2023

Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments

ATTENDU que la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* a été sanctionnée le 1^{er} avril 2021;

ATTENDU que cette loi vient resserrer le contrôle de l'entretien des bâtiments par les municipalités locales régi par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., A-19.1);

ATTENDU l'obligation de la Ville d'adopter et de maintenir en vigueur un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments rencontrant les nouvelles obligations législatives;

ATTENDU que la Ville souhaite contrôler les situations de vétusté et de délabrement des bâtiments situés sur le territoire;

ATTENDU que la Ville souhaite pouvoir éliminer les nuisances générées par les bâtiments mal entretenus en prescrivant des normes d'occupation et d'entretien;

ATTENDU que la Ville souhaite pouvoir forcer les propriétaires des bâtiments à les entretenir;

ATTENDU qu'un avis de motion a été donné et qu'un projet de règlement a été déposé à la séance du 6 février 2023;

EN CONSÉQUENCE, il est résolu que le présent règlement numéro 322-2023 soit et est adopté et que ce règlement décrète et statue comme suit :

Article 1 - Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

Article 2 - Objet

Le présent règlement vise à :

1. contrôler les situations de vétusté et de délabrement des bâtiments situés sur le territoire de la Ville de Lavaltrie;
2. éliminer les nuisances générées par les bâtiments mal entretenus en prescrivant des normes d'occupation et d'entretien;
3. forcer les propriétaires des bâtiments à les entretenir.

Article 3 – Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Lavaltrie.

Les normes prévues au présent règlement s'appliquent autant pour un bâtiment existant que pour un bâtiment à être construit.

Article 4 – 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.

Article 5 – Règlement et dispositions

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de sorte que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou venait à être déclaré nul par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

Article 6 – Caractère de permanence

Les dispositions du présent règlement ont un caractère de permanence et s'appliquent en tout temps, peu importe l'âge du bâtiment, ou encore qu'il soit habité ou non.

Article 7 – Terminologie

Aux fins du présent règlement, les mots et expressions suivants signifient :

- | | |
|-------------------|--|
| « Bâtiment » : | Construction ayant un toit supporté par des colonnes, des murs ou les deux destinée à abriter des personnes, des animaux ou des objets. 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. |
| « Détérioré » : | Se dit d'une chose mal conservée et en condition insatisfaisante pour permettre l'usage auquel elle est destinée ou conçue. |
| « En bon état » : | Se dit d'une chose bien conservée et en condition satisfaisante pour permettre l'usage auquel elle est destinée ou conçue. |
| « Entretien » : | Action de maintenir en bon état. |
| « Immeuble » : | Tout immeuble au sens de l'article 900 du <i>Code civil du Québec</i> 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. |

- « Logement » : Pièce ou ensemble de pièces communicantes dans un bâtiment, destinées à servir de domicile ou de résidence à une ou plusieurs personnes vivant en commun, et pourvues d'équipements distincts de cuisine et d'installation sanitaire.
- « Fonctionnaire désigné » : Tout fonctionnaire désigné par le conseil pour l'application des règlements d'urbanisme.
- « Vétusté » : État de détérioration produit par le temps et l'usure normale et rendant extrêmement difficile l'usage de la chose à laquelle elle est destinée ou conçue.

Également, les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués aux règlements d'urbanisme de la Ville de Lavaltrie.

Article 8 – Obligations

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

Pour un immeuble patrimonial cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002)*, situé dans un site patrimonial cité par la Ville ou inscrit dans l'inventaire patrimonial de la MRC de D'Autray, les travaux d'entretien effectués ne doivent pas dénaturer ou altérer le caractère patrimonial de l'immeuble. Les interventions d'entretien doivent permettre de préserver l'intégrité architecturale et la qualité patrimoniale de l'immeuble.

Article 9 – Surveillance et contrôle

Tout fonctionnaire désigné est chargé d'appliquer, de surveiller et de contrôler l'application du présent règlement.

À ce titre, le fonctionnaire désigné peut poser tous les gestes et actions prévus au présent règlement en plus de pouvoir entreprendre, cumulativement ou alternativement, toute procédure prévue par la loi et/ou des poursuites pénales en délivrant des constats d'infraction au nom de la Ville contre quiconque contrevient au présent règlement.

Article 10 – Droits du fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné peut, dans l'exercice de ses fonctions, procéder à toute inspection à toute heure raisonnable, visiter et observer, un terrain, une construction, une propriété mobilière ou immobilière ainsi que l'intérieur et l'extérieur d'un bâtiment, pour constater si les dispositions du présent règlement y sont exécutées et respectées, pour

y vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice des pouvoirs qui lui sont conférés pour l'exécution de ce règlement.

Lors d'une visite visée au premier alinéa, le fonctionnaire désigné peut :

1. prendre des photographies et des mesures des lieux visités;
2. prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyse;
3. exiger la production des livres, des registres ou des documents relatifs aux matières visées par ce règlement ou exiger tout autre renseignement à ce sujet qu'il juge nécessaire ou utile;
4. être accompagné de toute personne dont il requiert de l'assistance ou l'expertise; ces personnes ayant alors les mêmes pouvoirs et obligations que le fonctionnaire désigné.

Tout propriétaire, locataire ou occupant d'une propriété mobilière ou immobilière est tenu de laisser pénétrer sur les lieux tout agent de la paix, tout fonctionnaire désigné et toute personne visée par l'alinéa d) aux fins d'inspection en vertu du présent règlement et doit sur demande établir son identité.

Article 11 – Respect des codes, lois et règlements

L'émission d'un permis de construction, de rénovation ou autre ainsi que l'émission d'un certificat d'autorisation en vertu des règlements d'urbanisme de la Ville ne constituent pas des attestations que le bâtiment soumis à l'application du présent règlement est conforme à celui-ci ou à tout autre code, loi ou règlement applicables.

Il est de la responsabilité du propriétaire, du locataire et/ou de l'occupant de s'assurer de l'obligation de respecter ces codes, lois ou règlements applicables.

Article 12 – Permis et certificat

Les travaux de réparation ou de remise en état d'un bâtiment peuvent nécessiter l'obtention d'un permis ou d'un certificat. Il est de la responsabilité du propriétaire, du locataire, de l'occupant ou d'un mandataire autorisé d'effectuer les démarches auprès de toute autorité compétente, dont la Ville, afin d'obtenir les autorisations nécessaires en conformité avec les règlements et lois applicables.

Article 13 – Vérification et inspection

La Ville n'a pas l'obligation d'effectuer la vérification pour la conformité des bâtiments ni d'inspecter ceux-ci.

La réalisation d'une inspection par le fonctionnaire désigné ne peut avoir pour effet de présumer que cette inspection est exhaustive face à l'application du présent règlement et l'absence d'avis n'équivaut pas à l'absence d'infraction.

Article 14 – Non-conformités

Tout bâtiment, ce qui inclut notamment toute et chacune de ses parties constituantes et de ses composantes, doit être maintenu en tout temps dans un état propice pour abriter des personnes, des animaux ou des choses ou, sans limiter la généralité de ce qui précède, pour servir à l'usage auquel il est destiné ou pour remplir les fonctions pour lesquelles il a été conçu. Les travaux d'entretien et de réparation nécessaires

doivent être effectués afin de conserver le bâtiment dans cet état.

Plus particulièrement, mais non limitativement, un bâtiment est non conforme dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1. absence de moyens adéquats de chauffage et d'éclairage, d'une source d'approvisionnement en eau potable ou d'un équipement sanitaire fonctionnel;
2. isolation insuffisante de l'enveloppe extérieure tels la toiture, les murs extérieurs ou les fondations, de telle sorte que le bâtiment ne puisse être chauffé adéquatement;
3. malpropreté, détérioration ou encombrement de toute partie d'un bâtiment, incluant un balcon, un perron, une galerie, un escalier intérieur ou extérieur;
4. présence sur toute partie du bâtiment d'animaux en mauvaise santé ou morts;
5. présence sur toute partie du bâtiment de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques;
6. dépôt sur toute partie du bâtiment d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans les endroits, les contenants ou conteneurs prévus à cette fin;
7. présence sur toute partie du bâtiment d'eau, de glace, de condensation ou d'humidité susceptible de causer ou causant une dégradation des matériaux ou des finis;
8. amas sur toute partie du bâtiment de débris, matériaux, matières gâtées ou putrides, excréments ou autres états de malpropreté;
9. infestation sur toute partie du bâtiment de vermine, d'oiseaux, de chauve-souris, de rongeurs, d'insectes;
10. présence sur toute partie du bâtiment de moisissure ou de champignons, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;
11. état apparent d'abandon ou de délabrement.

Article 15 – Solidité structurale et sécurité

Tout bâtiment, ce qui inclut notamment toutes et chacune de ses parties constituantes et de ses composantes, doit être entretenu ou réparé de manière à :

1. conserver la solidité structurale de toutes ses composantes;
2. offrir une solidité suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur le toit et des charges amenées par la pression du vent et toutes autres contraintes structurales reconnues selon les règles de l'art en construction ;
3. ne pas constituer un danger pour la santé de ses occupants ou du public par des composantes inadéquates ou vétustes.

Tout élément de la structure, de l'isolation ou des finis affecté par une infiltration d'eau, par l'humidité 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 ont perdu leur qualité première doivent être remplacés.

Tout équipement de base tel qu'un appareil de plomberie, une conduite d'eau, un égout privé, un système de chauffage, un chauffe-eau ou un circuit électrique doit être maintenu en bon état, être fonctionnel et sécuritaire.

Article 16 – Revêtements et parements extérieurs

Les revêtements et parements extérieurs des murs et de la toiture de tout bâtiment principal doivent être entretenus ou réparés de manière à empêcher toute infiltration d'air ou d'eau et de manière à ce que leur fini ou leur couleur d'origine soient conservés.

Plus particulièrement, mais non limitativement, les revêtements et parements extérieurs doivent être entretenus ou réparés de manière à éviter :

1. la présence de rouille ou de tout autre processus de détérioration sur les revêtements en métal;
2. le vacillement et/ou le fendillement d'un revêtement en vinyle;
3. la dégradation d'un revêtement d'aggloméré naturel, minéral ou synthétique;
4. l'effritement, l'écaillage, l'éclatement de la brique, de la pierre, de la céramique, du bloc de béton ou du bloc de verre ou la dégradation des joints de mortier;
5. la présence de fissures ou l'éclatement du stuc, du crépi et de l'agrégat;
6. la pourriture et autre dégradation ou détérioration du bois;
7. l'écaillage ou l'enlèvement de la peinture, du vernis, de la teinture ou de toute autre couche de finition extérieure, incluant sur la toiture, que ce soit partiellement ou totalement;
8. toute autre dégradation de tout matériau de revêtement.

Article 17 – Portes et fenêtres

Les portes et fenêtres extérieures de tout bâtiment doivent être entretenues ou réparées de façon à prévenir toute infiltration d'air, de pluie ou de neige. Les cadres doivent être calfeutrés au besoin.

Toutes les parties mobiles doivent fonctionner normalement.

Les portes et les fenêtres ainsi que leur cadre, châssis et vitres doivent être maintenus en bon état ou remplacés lorsqu'ils sont fissurés, cassés, endommagés, dégradés ou défectueux.

Article 18 – Balcons, patios, galeries et escaliers

Les balcons, patios, galeries, passerelles, escaliers extérieurs ou intérieurs et, en général, toute construction en saillie de tout bâtiment doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin et recevoir un entretien adéquat.

Article 19 – Murs et plafonds

Les murs et les plafonds de tout bâtiment doivent être maintenus en bon état et exempts de trous, fissures et autres défauts. Les revêtements d'enduits ou d'autres matériaux qui s'effritent ou menacent de se détacher doivent être réparés ou remplacés.

Article 20 - Planchers

Les planchers de tout bâtiment doivent être solides, sécuritaires et maintenus en bon état. Notamment, les planchers ne doivent pas comporter des planches mal jointes, des matériaux mal retenus, tordus, brisés, pourris ou autrement détériorés. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée. La surface des planchers doit être égale.

Le plancher d'une salle de bain, d'une salle de toilette ou d'un vestiaire ne doit pas permettre l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

Article 21 - Cheminée

Une cheminée doit être sécuritaire et maintenue en bon état de fonctionnement.

Article 22 - Fondations

Les fondations, ce qui inclut notamment toute et chacune de leurs parties constituantes et de leurs composantes, doivent être maintenues en tout temps en état de prévenir toute infiltration d'air ou d'eau ou d'intrusion d'insectes, de vermine, de rongeurs ou de tout autre animal.

La partie des murs de fondation visible de l'extérieur, ce qui inclut notamment leurs revêtements, doit être maintenue en bon état et doit conserver un aspect de propreté.

Article 23 - Toiture

Les toitures, ce qui inclut notamment toutes et chacune de leurs parties constituantes et de leurs composantes, doivent être maintenues en bon état et être réparées ou remplacées au besoin afin d'assurer l'étanchéité du bâtiment et prévenir toute infiltration d'eau ou d'air à l'intérieur de celui-ci.

Plus particulièrement, mais non limitativement, les toitures doivent être entretenues, réparées ou remplacées de manière à éviter :

1. la présence de rouille et tout autre processus de détérioration sur les revêtements en métal;
2. l'écaillage ou l'enlèvement de la peinture ou de toute autre couche de finition extérieure, que ce soit en partie ou partiellement;
3. la dégradation ou l'usure de tout matériau de revêtement ou de calfeutrage;
4. l'absence d'une ou de plusieurs parties de tout matériau de revêtement ou de calfeutrage.

Sont notamment des composantes de la toiture les solins, les événements, les aérateurs, les soffites, les gouttières et les bordures de toit.

Article 24 – Espace dédié aux nécessités sanitaires

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 article.

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.

Article 25 – Ventilation

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.

Article 26 – Espace dédié à 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 du bâtiment, à une hotte de circulation d'air ou à une 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.

Article 27 – Eau potable et eaux usées

Un logement doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable et d'un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées qui doivent être maintenus constamment en bon état de fonctionnement.

Article 28 – Installation sanitaire

Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées et être en bon état de fonctionnement.

Un évier, un lavabo, une baignoire ou une douche doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude de façon suffisante. L'eau chaude doit être dispensée à une température minimale de 60 degrés Celcius.

Article 29 – Installation de chauffage

Un logement doit être pourvu d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement.

L'installation permanente de chauffage doit permettre de maintenir une température minimale de 21 degrés Celcius à l'intérieur de chaque pièce habitable, incluant les salles de bain ou de toilette et une température d'au moins 15 degrés Celcius dans tous les espaces contigus à une pièce habitable ou dans tout logement inhabité. La température à l'intérieur d'un logement se mesure au centre de chaque pièce habitable à une hauteur d'un mètre du niveau de plancher.

Article 30 – Installation électrique

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

Article 31 – Systèmes mécaniques, électriques et de plomberie

Un système mécanique, un appareil ou un équipement tel la plomberie, un appareil sanitaire, une installation ou un appareil de chauffage ou de climatisation, une installation électrique ou d'éclairage, un ascenseur et une installation de ventilation doivent être entretenus et maintenus en bon état de fonctionnement.

Article 32 – Mécanisme de verrouillage

Une porte d'entrée principale ou secondaire d'un bâtiment ou d'un logement, ainsi qu'une porte de garage ou de hangar, doit être munie d'un mécanisme de verrouillage approprié qui permet l'accès avec une clef, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle.

Article 33 – Infraction et peine

Les dispositions concernant les infractions, les sanctions et les recours contenues dans le *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme numéro RRU5-2012* s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici reproduites.

Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

Article 34 - Recours

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus dans ses autres règlements, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait pour la Ville d'émettre un ou des constats d'infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements ou lois applicables.

Le fait de payer l'amende n'a pas pour effet de régulariser l'infraction commise lorsque des travaux correctifs sont requis.

Article 35 – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

En cas d'infraction au présent règlement, la Ville pourra, à sa discrétion, utiliser les recours prévus aux articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Article 36 – Acquisition d’un bâtiment non entretenu par la Ville

Dans la mesure où la Ville procède à l’acquisition de gré à gré ou par expropriation d’un immeuble, conformément à ce qui est prévu à l’article 145.41.5 de la *Loi sur l’aménagement et l’urbanisme*, celui-ci doit être vacant depuis au moins un (1) an.

Article 37 – Entrée en vigueur

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



Christian Goulet, maire

Marie-Josée Charron, greffière