

Note au lecteur :

Ce document constitue une version administrative présentée à titre d'information et n'ayant pas valeur légale. Seule une copie certifiée conforme d'un règlement par la greffière ou la greffière adjointe possède une valeur légale.

**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE TROIS-PISTOLES**

Règlement N^o 866 relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments de la Ville de Trois-Pistoles

CONSIDÉRANT QUE l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet au Conseil de Ville d'établir des normes et prescrire des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments ;

CONSIDÉRANT QU'en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, le conseil veut que la Ville puisse exiger que des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien soient effectués à celui-ci;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné lors de la séance extraordinaire du 28 février 2022 par Monsieur Steve Cote ;

CONSIDÉRANT QU'une copie du projet de règlement a été remise aux membres du conseil au plus tard deux jours juridiques avant la séance et que tous les membres du conseil présents déclarent avoir lu ledit règlement et renoncent à sa lecture et ce, conformément à l'article 356 de la loi sur les cités et villes (L.R.Q., c. C-19);

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par : Monsieur Steve Cote
Et résolu à l'unanimité,

QUE : le Conseil de Ville de Trois-Pistoles ordonne et statue ce qui suit :

Section 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. - TITRE DU RÈGLEMENT

Le règlement s'intitule « Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments de la Ville de Trois-Pistoles ».

2. - PORTÉE DU RÈGLEMENT ET TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Trois-Pistoles.

3. - LOIS ET RÈGLEMENTS

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement fédéral, provincial, local ou municipal, incluant ceux de la municipalité régionale de comté Les Basques, qui peuvent s'appliquer. L'approbation d'une construction par une autorité

gouvernementale compétente ne dispense pas une personne ou un immeuble de l'observation des dispositions du présent règlement.

Section 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

4.- ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à l'inspecteur en bâtiment ou son représentant autorisé, ainsi qu'au greffier ou à toute autre personne nommée à titre de « fonctionnaire désigné » par résolution du Conseil de Ville.

5.- POUVOIRS CONFIS PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT

Le fonctionnaire désigné peut exercer tout pouvoir confié par le présent règlement. Notamment, il peut :

- 1° Visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière et mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des habitations, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si ce règlement y est respecté. Le propriétaire, le locataire ou l'occupant de la propriété examinée doit permettre au fonctionnaire désigné de pénétrer dans un bâtiment sans nuire à l'exécution de son travail ;
- 2° Lors d'une visite visée au paragraphe 1) :
 - a. Prendre des photographies des lieux visités et des mesures;
 - b. Prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyse et même, si cela s'avère nécessaire, démanteler des constructions pour y prélever de tels échantillons;
 - c. Exiger la production des livres, des registres et des documents relatifs aux matières visées par le présent règlement ou exiger tout autre renseignement à ce sujet qu'elle juge nécessaire ou utile;
 - d. Être accompagnée d'un ou de plusieurs policiers si elle a des raisons de craindre d'être intimidée ou molestée dans l'exercice de ses fonctions;
 - e. Être accompagnée d'une personne dont elle requiert l'assistance ou l'expertise.
- 3° Émettre un avis au propriétaire, au locataire, à l'occupant, à leur mandataire ou à toute personne qui contrevient à une disposition du présent règlement prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction au présent règlement ;
- 4° Intenter une poursuite pénale au nom de la Ville pour une contravention au présent règlement ;

- 5° Mettre en demeure le propriétaire, le locataire, l'occupant ou leur mandataire de suspendre des travaux dangereux et l'exercice d'un usage contrevenant au présent règlement ;
- 6° Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant qu'il effectue ou fasse effectuer des essais, analyses ou vérifications d'un matériau, d'un équipement, d'une installation ou d'un immeuble afin de s'assurer de la conformité au présent règlement et d'en obtenir les résultats, le cas échéant. En cas de refus du propriétaire, locataire ou occupant, exécuter ou faire exécuter, aux frais de ceux-ci, les essais, analyses ou vérifications mentionnés au présent paragraphe ;
- 7° Prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention au présent règlement ;
- 8° Mettre en demeure d'arrêter ou de corriger des travaux lorsque le résultat d'un essai démontre que les dispositions du présent règlement ne sont pas respectées ;
- 9° Mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quiconque en danger ;
- 10° Mettre en demeure de démolir ou de faire exécuter tout ouvrage de réparation qui lui semble opportun pour la stabilité d'une construction afin d'assurer la sécurité des personnes ou des biens et recommander au Conseil toute mesure d'urgence ;
- 11° Mettre en demeure de clôturer un terrain, une partie de terrain ou une construction où il existe un danger pour le public.

Section 3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

TERMINOLOGIE

À moins d'une indication contraire ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, les termes et les mots ont le sens et l'application que leur attribuent les définitions contenues au Règlement de zonage en vigueur. Les définitions suivantes s'appliquent pour l'interprétation du présent règlement :

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 : l'action de maintenir en bon état.

Salubrité : le caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, de par la qualité de son état, de son environnement et de son entretien, favorable à la santé et à la sécurité des résidents et du public en raison de l'utilisation qui en est faite et de l'état dans lequel il se trouve.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS RELATIVES À LA SALUBRITÉ

7.- GÉNÉRALITÉS

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.

8.- CAUSES D'INSALUBRITÉ

Sans limiter la généralité de ce qui suit, est considéré insalubre un bâtiment dans lequel le fonctionnaire désigné constate une ou plusieurs situations suivantes :

- 1° Isolation insuffisante de l'enveloppe extérieure telle la toiture, les murs extérieurs ou les fondations, de telle sorte que le bâtiment ne puisse être chauffé adéquatement ;
- 2° Malpropreté, détérioration ou encombrement d'un bâtiment, d'un logement, d'une chambre ou d'une maison de chambres ;
- 3° Encombrement d'un moyen d'évacuation ;
- 4° Présence d'animaux morts ;
- 5° Présence, entreposage ou utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques ;
- 6° Accumulation d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables, ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin ou à l'intérieur du bâtiment dans un local non prévu à cette fin ;
- 7° Présence d'accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure des matériaux ou des finis ou la présence de moisissure ;
- 8° Amas de débris, de matériaux, ou de matières gâtées ou putrides ;
- 9° Présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de moisissure visible ou de conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci ;
- 10° État apparent d'abandon ou de délabrement.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN, L'OCCUPATION ET LA SÉCURITÉ DES BÂTIMENTS

Section 1 Entretien

9.- ENTRETIEN OU REPARATION DES BATIMENTS

Tout bâtiment, ce qui inclut notamment toute 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 dues à la pression du vent et de 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 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.

10.- REVÊTEMENTS ET PAREMENTS EXTÉRIEURS

Les revêtements et parements extérieurs des murs et de la toiture de tout bâtiment 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 soit conservé.

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, de blocs de béton ou de blocs 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 autres dégradations ou détérioration du bois ;

7° L'écaillage ou l'enlèvement de la peinture, de vernis, de teinture ou de toute autre couche de finition extérieure, incluant sur la toiture, que ce soit partiellement ou totalement ;

8° Toutes autres dégradations de tout matériau de revêtement.

11.- PORTES ET FENÊTRES EXTÉRIEURES

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.

12.- BALCONS, PATIOS, GALERIES, PASSERELLES, 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.

13.- 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.

14.- PLANCHERS

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

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.

15.- CHEMINÉE

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

16.- 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 tous autres animaux.

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

17.- TOITURES

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 tous matériaux de revêtement ou du calfeutrage ;
- 4° L'absence d'une ou de plusieurs parties de tous matériaux 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.

18.- ENTRETIEN D'UN ÉQUIPEMENT

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

Section 2 Occupation

19.- SALLE DE BAIN

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.

20.- VENTILATION MÉCANIQUE D'UNE SALLE DE BAIN OU D'UNE SALLE DE TOILETTE

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.

21.- 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 du bâtiment, 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.

22.- ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET ÉVACUATION DES 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.

23.- RACCORDEMENT DES APPAREILS SANITAIRES

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°C.

24.- SYSTÈME DE CHAUFFAGE ET TEMPÉRATURE MINIMALE

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°C à l'intérieur de chaque pièce habitable, incluant les salles de bain ou de toilette et une température d'au moins 15°C 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.

25.- ÉCLAIRAGE

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 des entrées extérieures communes.

Section 3 Sécurité

26.- RÉSISTANCE À L'EFFRACTION

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.

Toute porte d'entrée principale d'un logement doit comporter un judas, sauf si la porte est munie d'un vitrage transparent ou s'il y a un panneau transparent. Le présent article ne s'applique pas pour un bâtiment comprenant un seul logement ou un logement intergénérationnel.

Les portes d'issue d'un bâtiment et les portes desservant un logement ou une chambre en location, y compris les portes extérieures des habitations, doivent pouvoir s'ouvrir de l'intérieur sans clef, mécanisme spécial ou connaissance spécialisée d'un mécanisme d'ouverture de la porte.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX MESURES ET RECOURS

27.- AVIS AU PROPRIÉTAIRE

Lorsqu'il constate une ou plusieurs non-conformités aux normes du présent règlement, le représentant de la Ville identifié à l'article 4 transmet au propriétaire du bâtiment visé un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer ou les mesures à prendre pour rendre le bâtiment conforme ainsi qu'un délai pour les effectuer.

Le défaut par le propriétaire de donner suite à l'avis dans le délai imparti constitue une contravention au présent règlement.

28.- AVIS DE DÉTÉRIORATION

Si le propriétaire ne se conforme pas à l'avis écrit émis par le fonctionnaire désigné, ce dernier peut recommander au conseil de publier au registre foncier un avis de détérioration tel que prévu aux articles 145.41.1 à 145.41.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1).

29.- RECOURS PÉNAL

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible :

1° S'il s'agit d'une personne physique :

- a) Pour une première infraction, d'une amende de 500 \$;
- b) Pour une récidive, d'une amende de 2 000 \$;

2° S'il s'agit d'une personne morale :

- a) Pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$;
- b) Pour une récidive, d'une amende de 4 000 \$.

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

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

30.- RECOURS CIVILS

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux, la Ville peut s'adresser à la cour Supérieure afin d'être autorisée à effectuer lesdits travaux et à en réclamer les coûts au propriétaire.

Rien dans le présent règlement ne peut avoir pour effet d'empêcher la Ville de s'adresser à toute autorité compétente afin d'obtenir toute ordonnance utile aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement ou de toutes autres dispositions contenues dans un autre règlement ou dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1).

31.- ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Règlement adopté par le Conseil de Ville de Trois-Pistoles le 14 mars 2022 et publié dans le journal l'Info-Dimanche le 16 mars 2022.