

RÈGLEMENT NUMÉRO 927

RÈGLEMENT RELATIF À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Considérant qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19.1), article 145.41, le conseil est tenu de maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments sur son territoire ;

Considérant que la Ville de Pincourt désire assurer la sécurité de ses citoyens ;

Considérant qu'un avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance extraordinaire du 29 mars 2023, sous le numéro de résolution 2023-03-105 et qu'un projet de règlement a été adopté par la même occasion, sous le numéro de résolution 2023-03-107

Considérant qu'un deuxième projet de règlement a été adopté lors de la séance ordinaire du 18 avril 2023, sous le numéro de résolution 2023-04-142, il est

PROPOSÉ PAR Madame la conseillère Claudine Girouard-Morel
APPUYÉ PAR Madame la conseillère Denise Bergeron
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

QU'IL SOIT ET IL EST ORDONNÉ PAR LES PRÉSENTES CE QUI SUIT :

Le préambule fait partie du présent règlement

CHAPITRE I GÉNÉRAL

Mission

1. Le présent règlement a pour but de régler l'occupation et l'entretien des bâtiments sur le territoire de la Ville.

Application du règlement

2. L'application du règlement relève du fonctionnaire désigné nommé par résolution du conseil.

Territoire d'application

3. Le présent règlement s'applique aux propriétés situées à l'intérieur des limites de la Ville.

Préséance des dispositions

4. Dans le règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :
 - a. En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut ;
 - b. En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du règlement ou entre une disposition du règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale ;
 - c. En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au règlement

VILLE DE PINCOURT

et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

Préséance sur règlement de construction

5. Malgré l'article 11, les règles de ce règlement ont préséance sur celles du règlement de construction en vigueur.

CHAPITRE II DÉFINITIONS ET CHAMP D'APPLICATION

Définitions

6. Dans ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« **Autres personnes** » : Toute autre personne mandatée ou engagée par résolution du Conseil pour faire respecter ce règlement ;

« **Bâtiment** » : Toute construction, autre qu'un véhicule, utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter des personnes, des animaux ou des biens ;

« **Bâtiment accessoire** » : Un bâtiment servant à abriter un ou des véhicules automobiles, une remise, un hangar, une cabane, un cabanon, une serre ou un autre bâtiment semblable ;

« **Conseil** » : Le conseil municipal de la Ville de Pincourt ;

« **Construction** » : Assemblage ordonné de matériaux constituant un ensemble construit ou bâti autre qu'un bâtiment et pouvant désigner une clôture, une structure, un ouvrage, etc. ;

« **Immeuble** » : Un terrain ou un lot construit ou non ainsi que tout bâtiment ou structure érigée sur ce dernier ;

« **Logement** » : Pièce ou groupe de pièces, autres qu'une maison de chambre, communicantes servant ou destinées à servir de domicile à une ou plusieurs personnes et où l'on peut généralement préparer et consommer les repas, vivre et dormir et comportant des installations sanitaires ;

« **Officier désigné ou responsable** » : Toute personne désignée pour l'application du présent règlement par résolution du conseil municipal de la Ville de Pincourt ;

« **Ville** » : Ville de Pincourt ;

« **Propriétaire** » : La personne physique ou morale inscrite comme propriétaire au rôle d'évaluation de la Ville ou Ville ;

« **Rongeur** » : Animal nuisible non domestique notamment : rat, souris, mulot, écureuil ou autres susceptibles de causer des dommages aux bâtiments ;

« **Salubrité** » : Le caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, 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 ;

VILLE DE PINCOURT

« **Vermine** » : Tous les insectes tels : une coquerelle, un perce-oreille, un cloporte et tous les ectoparasites pouvant infester l'homme, les animaux, un logement et un bâtiment.

Portée

7. Le présent règlement s'applique aux personnes physiques et morales de droit public ou privé, dont le bâtiment est reconnu non conforme au présent règlement.

Immeubles visés

8. Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie d'un bâtiment contenu sur le territoire de la Ville.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUS LES BÂTIMENTS D'HABITATION

SECTION I ENTRETIEN D'UN BÂTIMENT

Caractéristique d'un bâtiment

9. Tout bâtiment doit :
 - a. Offrir la solidité nécessaire, dans toutes ses parties constituantes, pour résister aux effets combinés du poids de la neige, de la force du vent et des autres éléments de la nature ;
 - b. Être maintenu dans un état permettant l'usage auquel il est destiné ;
 - c. Être entretenu de façon à ne pas être délabré, vétuste ou dans un état d'abandon ;
 - d. Être maintenu dans un état qui assure sa conservation ;
 - e. Être réparé ou modifié de façon à prévenir tout risque d'accident.

Fondations

10. Toutes les fondations d'un bâtiment doivent être stables, entretenues et réparées de façon à prévenir toute infiltration d'eau ainsi que l'intrusion de vermine ou de rongeurs. La partie des fondations qui est visible de l'extérieur doit être maintenue dans un état qui assure sa conservation et sa protection.

Revêtement extérieur

11. Le revêtement extérieur d'un bâtiment doit être maintenu en bon état, réparé ou remplacé au besoin, de manière à prévenir toute infiltration d'eau. Il doit être périodiquement nettoyé, repeint, autrement traité ou entretenu de manière à en prévenir la dégradation.

Tout joint d'un ouvrage de maçonnerie doit être étanche et refait au besoin.

Barricades

12. Toute barricade aux portes, fenêtres et à tout autre accès d'un bâtiment, sauf si celui-ci a été endommagé par un incendie ou s'il fait l'objet d'une demande de permis de démolition auprès du Service de l'urbanisme, est interdite.

Tout bâtiment barricadé, de façon volontaire ou forcée, conformément aux dispositions du paragraphe précédent ou un bâtiment utilisé de façon

VILLE DE PINCOURT

discontinue doit être maintenu dans un état sécuritaire et être entretenu de façon à en empêcher l'accès.

Portes et fenêtres

13. Toutes les portes et les fenêtres extérieures d'un bâtiment, incluant leur cadre, doivent être entretenues de façon à empêcher toute infiltration d'eau, d'air ou de neige. Elles doivent être réparées ou remplacées lorsqu'elles sont endommagées ou défectueuses. Les vitres brisées doivent être remplacées.

Elles doivent également être périodiquement nettoyées, repeintes, autrement traitées ou entretenues de manière à en prévenir leur dégradation.

Balcons, galeries et escaliers extérieurs

14. Tous les balcons, galeries, escaliers extérieurs et, en général, toutes constructions faites en saillie sur un bâtiment doivent être maintenues en bon état, réparés ou remplacés, au besoin. Ils doivent offrir la solidité suffisante pour l'usage auquel ils sont destinés et être munis de solides garde-corps sur les côtés ouverts.

Telles installations doivent être libres, en tout temps, de matériaux de construction ou d'autres objets susceptibles de constituer un danger pour les occupants ou pour les biens du bâtiment ou d'y empêcher l'accès.

Gouttières

15. L'eau provenant de la pluie ou de la fonte des neiges à partir de la toiture et qui est susceptible de se déverser sur la propriété d'autrui ou sur la voie d'accès à un bâtiment doit être acheminée vers des gouttières. Celles-ci doivent être étanches, solidement installées et maintenues en bon état.

Toitures

16. Toutes les parties constituantes de la toiture et de l'avant-toit d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et réparées ou remplacées, au besoin, afin d'en assurer la parfaite étanchéité et d'y prévenir l'intrusion d'oiseaux, d'animaux et d'insectes.

Aucune accumulation de neige ou de glace sur la toiture d'un bâtiment ne doit constituer un danger pour ses occupants ou les piétons. Au besoin, des barrières à neige doivent être installées en bordure de la toiture.

Vide sanitaire, entre toit

17. Tout vide sanitaire d'un bâtiment et toute partie du vide sous toit (entre toit) doivent être ventilés soit par un soupirail, un évent de pignon, des perforations dans le soffite ou par un autre système d'aération adéquat.

Bâtiment accessoire

18. Toutes les exigences du présent chapitre s'appliquent également à tout bâtiment accessoire avec les adaptations nécessaires.

Localisation d'un logement ou d'une chambre dans un lieu impropre à l'habitation

19. Un logement ou une chambre en location dans un bâtiment accessoire, un vide sanitaire et un sous-sol ou une cave, si ces derniers ne répondent pas aux dispositions du règlement de construction de la Ville ainsi que ses amendements, sont considérés comme étant insalubres.

SECTION II ÉQUIPEMENTS DE BASE

Systèmes nécessaires

20. Un bâtiment destiné à l'habitation doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable, d'un réseau de plomberie d'évacuation des

VILLE DE PINCOURT

eaux usées, d'installation de chauffage et d'un système électrique d'éclairage qui doivent être maintenus, pour l'ensemble de leurs composantes, continuellement en bon état de fonctionnement et conformes aux normes d'installations et d'entretien, et ce, aux fins de pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

Salle de bain

21. Une salle de bain ou de toilette contenant un cabinet d'aisances doit être séparée des autres pièces.

Alimentation en eau

22. Un évier de cuisine, un lavabo et une baignoire ou une douche doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude de façon suffisante.

Évacuation des eaux usées

23. Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées.

Chauffage

24. Un bâtiment destiné à l'habitation doit être muni d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement permettant de desservir chacune des pièces et des espaces du bâtiment.

Température minimale

25. L'installation de chauffage doit permettre à l'occupant d'obtenir une température d'au moins 20 degrés Celsius dans un logement ou une chambre d'une maison de chambres. La température est mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol.

Température minimale

26. Tous les espaces à l'intérieur d'un bâtiment d'habitation qui sont contigus à un logement ou à une chambre d'une maison de chambres doivent être maintenus à une température d'au moins quinze (15) degrés Celsius. La température est mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol.

Éclairage

27. L'installation électrique d'un bâtiment d'habitation doit assurer l'éclairage de toutes les pièces, des espaces communs, des escaliers intérieurs et l'éclairage extérieur de chacune des entrées communes du bâtiment avec une intensité moyenne de 50 lux.

Éléments obligatoires d'un logement

28. Un logement doit, au minimum, être pourvu de chacun des éléments suivants :

- a. un évier de cuisine ;
- b. une toilette ;
- c. un lavabo ;
- d. une baignoire ou une douche.

CHAPITRE IV ÉQUIPEMENTS DE BASE POUR UN BÂTIMENT OU UNE PARTIE D'UN BÂTIMENT DONT L'USAGE PRINCIPAL EST INDUSTRIEL, COMMERCIAL OU INSTITUTIONNEL

Bâtiments assujettis

29. La présente section s'applique à tous bâtiments, à l'exception des habitations et des établissements industriels qui ne sont pas occupés de façon quotidienne ou permanente, tels que les centres téléphoniques automatiques, les stations de pompage ainsi les sous-stations électriques.

Raccordement

VILLE DE PINCOURT

30. Un bâtiment assujetti à la présente section doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable, d'un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées, d'installation de chauffage et d'un système électrique d'éclairage qui doivent être maintenus, pour l'ensemble de leurs composantes, continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

Électricité

31. Un bâtiment assujetti à la présente section doit être desservi en tout temps en électricité, et ce, dans toutes les pièces dudit bâtiment principal.

Chauffage

32. Un bâtiment assujetti à la présente section doit être muni d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement.

CHAPITRE V DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I L'OFFICIER DÉSIGNÉ

Pouvoir de l'officier désigné

33. L'officier désigné a notamment les pouvoirs suivants :

- a. L'officier désigné peut, à toute heure raisonnable, visiter et examiner tout immeuble incluant tout bâtiment, de l'extérieur et/ou de l'intérieur, afin de vérifier s'il est conforme aux dispositions du présent règlement ;
- b. Exiger de tout propriétaire, occupant, ou locataire de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement ;
- c. Faire ou faire exécuter des analyses, des vérifications, des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure, des photographies ou des enregistrements d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation afin de s'assurer la conformité au présent règlement ; dans un bâtiment ou sur la propriété, aux fins de l'application de ce règlement ;
- d. Exiger de tout propriétaire, occupant, ou locataire qu'il effectue ou fasse effectuer des analyses, des essais, des vérifications d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation afin de s'assurer la conformité au présent règlement ; dans un bâtiment ou sur la propriété, aux fins de l'application de ce règlement ;
- e. Faire ou faire exécuter au frais du propriétaire toute chose que le règlement lui impose de modifier relativement à cet immeuble ou ce bâtiment suivant une décision des tribunaux ;
- f. Exiger de tout propriétaire, occupant, ou locataire qu'il retienne les services d'un professionnel spécialisé en extermination, lorsque la présence de rongeurs, d'insectes et d'ectoparasites, ou d'une condition qui favorise la prolifération, et d'exiger la preuve de l'éradication quand les travaux sont exécutés.

Aide extérieure

34. En sus des pouvoirs énumérés ci-dessus, l'officier désigné peut s'adjoindre notamment les services d'un ingénieur, d'un membre du service de sécurité incendie, des services policiers ainsi que toutes autres personnes pouvant lui apporter un soutien, aux fins de l'application de ce règlement.

Libre accès

35. Le propriétaire ou occupant d'un bâtiment doit laisser pénétrer l'officier désigné ainsi que les gens qui l'accompagnent, et le fait d'omettre de le faire constitue une infraction au sens du présent règlement.

Identification

VILLE DE PINCOURT

36. L'officier doit, sur demande, pouvoir s'identifier à l'aide d'une pièce d'identité ou par tout autre document décerné par la Ville.

Rapport d'inspection

37. Après chaque inspection, l'officier désigné doit rédiger un rapport dans lequel il indique, s'il y a lieu, toute non-conformité aux dispositions du présent règlement.

Obligations du propriétaire

38. Le propriétaire de l'immeuble ou du bâtiment visé doit prendre les mesures nécessaires pour permettre l'exécution des travaux ordonnés par le tribunal.

Il ne doit pas s'opposer ou nuire aux personnes chargées de les exécuter.

Travaux additionnels

39. Les travaux indiqués dans l'avis de non-conformité sont considérés comme étant un minimum requis. Si avant, pendant ou après leur exécution, ils s'avèrent insuffisants, l'officier désigné peut exiger l'exécution de travaux additionnels.

Avis d'infraction

40. Lorsque le rapport d'inspection indique qu'une propriété n'est pas conforme aux exigences du présent règlement, un avis d'infraction est envoyé ou remis à toute personne raisonnable se trouvant sur la propriété ou placardé sur une porte ou une fenêtre du bâtiment, enjoignant au propriétaire de la rendre conforme auxdites exigences. Lorsque le bâtiment n'est pas occupé ou habité par le propriétaire, l'avis est transmis par courrier recommandé au propriétaire à son adresse de résidence ou d'affaire.

Contenu de l'avis d'infraction

41. Outre les mentions requises par le *Code de procédure pénale*, l'avis d'infraction contient notamment :

- a. L'énumération de non-conformités aux exigences du présent règlement ;
- b. Les travaux de nettoyage, d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement exigés pour le rendre conforme aux exigences du présent règlement ;

42. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tout type immeuble en y faisant les adaptations nécessaires.

SECTION II RECOURS CIVIL

Mise en demeure

43. Lorsque la Ville constate une cause d'insalubrité relative à un immeuble ou un bâtiment, elle peut faire parvenir une mise en demeure au propriétaire ou à l'occupant, lui enjoignant dans un délai qu'elle détermine de la faire disparaître ou d'effectuer les travaux nécessaires pour empêcher qu'elle ne se manifeste à nouveau.

Recours civil

44. Si le propriétaire ou l'occupant de l'immeuble ou du bâtiment ne se conforme pas à la mise en demeure dans le délai qui y est mentionné, un juge de la Cour supérieure siégeant dans le district où le bien est situé

VILLE DE PINCOURT

peut, sur requête présentée même en cours d'instance, lui enjoindre de prendre les mesures requises pour faire disparaître la cause d'insalubrité dans un délai qu'il détermine ou empêcher qu'elle ne se manifeste à nouveau, et ordonner qu'à défaut de se faire la Ville pourra elle-même prendre les mesures requises aux frais du propriétaire ou de l'occupant.

Lorsque le propriétaire et l'occupant de l'immeuble ou du bâtiment sont inconnus, introuvables ou incertains, le juge peut autoriser la Ville à prendre sur-le-champ les mesures requises pour remédier à la situation et à en réclamer éventuellement le coût au propriétaire ou à l'occupant.

Taxation

45. Toute somme due à la Ville à la suite de son intervention en vertu de la présente loi est assimilée à une taxe foncière si la créance est reliée à un immeuble et si le débiteur est le propriétaire de cet immeuble. Autrement, la créance est assimilée à une taxe non foncière.

CHAPITRE VI DISPOSITIONS PÉNALES

Amendes

46. Sous réserve des autres recours prévus dans la loi et dans le présent règlement quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction et se rend passible :
- a. D'une amende minimale de 300 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de 500 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale et d'une amende minimale de 600 \$ pour une récidive si le contrevenant est une personne physique et de 1 000 \$ pour une récidive si le contrevenant est une personne morale ;
 - b. D'une amende maximale de 1 200 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de 2 000 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale et d'une amende minimale de 2 400 \$ pour une récidive si le contrevenant est une personne physique et de 8 000 \$ pour une récidive si le contrevenant est une personne morale.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction.

Condamnation pénale

47. Lorsque le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble ou d'un bâtiment est déclaré coupable d'une infraction à un règlement relatif à la salubrité, un juge peut, en plus d'imposer toute autre peine, prononcer toute ordonnance dans le respect de ces compétences.

Un préavis de la demande d'ordonnance doit être donné par le poursuivant à la personne que l'ordonnance pourrait obliger à enlever la cause d'insalubrité, sauf si ces parties sont en présence du juge.

Faute contributive

48. Si après avoir été avisé, le propriétaire n'effectue pas les travaux requis à la suite des agissements d'un de ses locataires, ce dernier peut recevoir un constat d'infraction pour avoir contribué à la même faute que son locataire.

Taxes

49. Toute somme due à la municipalité à la suite de son intervention en vertu du présent règlement est assimilée à une taxe foncière si la créance est

VILLE DE PINCOURT

reliée à un immeuble et si le débiteur est le propriétaire de cet immeuble. Autrement, la créance est assimilée à une taxe non foncière.

CHAPITRE VII DISPOSITIONS TRANSITOIRES

50. Le présent règlement abroge le chapitre III du règlement 868 relatif aux nuisances, à l'entretien et la salubrité des immeubles.

CHAPITRE VIII DISPOSITIONS FINALES

Dispositions non limitatives

51. Aucune disposition du présent règlement ne doit être interprétée comme limitant les droits et recours pouvant être exercés par la Ville en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2), de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), de la *Loi sur la sécurité incendie* (L.R.Q., chapitre S-3.4) de toute autre loi ou de tout autre règlement fédéral, provincial et municipal.

Limitation de responsabilité

52. Aucune des dispositions du présent règlement ne peut être invoquée à l'encontre de la Ville pour toutes activités qu'elle réalise dans le cadre de ses fonctions ou dans le cadre d'activité autorisée par cette dernière.

Préséance du présent règlement

53. Le présent règlement prévaut, à toutes fins que de droit, sur toute disposition incompatible de tout autre règlement de nature municipale à l'exception du règlement de zonage.

Entrée en vigueur

54. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

CLAUDE COMEAU, MAIRE

M^E CHARLOTTE GAGNÉ, GREFFIÈRE