

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE NOTRE-DAME-DE-LA-SALETTE**

RÈGLEMENT NO 2005-05

**CONCERNANT L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS
ET TERRAINS DANS LES LIMITES DE LA MUNICIPALITÉ DE
NOTRE-DAME-DE-LA-SALETTE**

ATTENDU QUE ce conseil juge nécessaire et d'intérêt public de réglementer sur la vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci sur son territoire et de forcer les propriétaires de bâtiments à entretenir leur propriété ;

ATTENDU QUE Selon l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, la municipalité peut exiger à tous les propriétaires d'un immeuble se trouvant sur le territoire de la Municipalité qu'ils effectuent des travaux de réfection, de réparation, d'entretien ou de démolition qui s'imposent pour que le bâtiment respecte les normes et les mesures établies par ce règlement

ATTENDU QUE la Municipalité de Notre-Dame-de-la-Salette a adopté, lors d'une session régulière de son conseil municipal, tenue le 2 mai 2005, la résolution portant le numéro 2005-05-109 aux fins d'adopter le règlement portant le numéro 2005-05 concernant l'occupation et l'entretien des bâtiments ;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné à une session régulière de ce conseil municipal, soit le 7 mars 2005, à l'effet que le présent règlement serait soumis pour approbation ;

EN CONSÉQUENCE il est ordonné et statué par le Conseil municipal de la Municipalité de Notre-Dame-de-la-Salette, et ledit Conseil ordonne et statue par le règlement ainsi qu'il suit, à savoir :

ARTICLE 1 :

Le préambule du présent règlement fait partie intégrante de celui-ci

ARTICLE 2 : DÉFINITION

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte ne s'y oppose, les mots et expressions suivants signifient et ce, sans limitation :

2.1 BÂTIMENT :

Désigne une construction munie d'un toit supporté par des colonnes ou des murs et utilisée pour abriter des êtres humains, des animaux ou des objets.

2.2 LIEU HABITÉ :

Signifie tout bâtiment ou un espace non bâti dans lequel ou sur lequel des personnes résident, travaillent ou séjournent et comprend de façon non limitative une habitation, un commerce, un édifice à bureau, un hôpital, une embarcation, un campement ou tout autre lieu analogue ou parti d'un tel lieu qui constitue un local distinct.

2.3 VÉTUSTÉ :

Qui est vieux, n'est plus en bon état

2.4 INSALUBRITÉ OU DÉTÉRIORÉ :

Qui est inhabitable ou irréparable et constitue une menace pour la santé; ou la sécurité des personnes

2.5 DÉLABREMENT :

Qui est en mauvais état, par usure, vétusté ou défaut d'entretien.

2.6 MUNICIPALITÉ :

Désigne la Municipalité de Notre-Dame-de-la-Salette

2.7 PROPRIÉTAIRE

Toutes personnes physiques ou morales détenant un droit de propriété sur l'immeuble

2.8 OCCUPANT

Toute personne physique ou morale qui occupe un immeuble loué ou non

ARTICLE 3 – APPLICATION DU RÈGLEMENT

3.1 La Municipalité autorise de plus de façon générale la secrétaire-trésorière ainsi que toute personne désignée par elle à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement concernant l'occupation et l'entretien des bâtiments et des terrains et autorise en conséquence ces personnes à délivrer les constats d'infraction utiles à cette fin. Ces personnes sont chargées de l'application de toute disposition du présent règlement concernant l'occupation et l'entretien des bâtiments et des terrains.

3.2 Un juge de la Cour supérieure peut enjoindre un propriétaire ou l'occupant de l'immeuble en question de prendre les mesures nécessaires pour faire disparaître la nuisance ou la cause d'insalubrité dans un délai qu'il détermine ou pour empêcher qu'elle se répète. Il peut également ordonner l'évacuation de l'immeuble, en interdire l'entrée, en ordonner la démolition ou enjoindre le propriétaire ou l'occupant de prendre les mesures requises pour assainir les lieux dans un délai qu'il détermine.

ARTICLE 4 : EXIGENCE DE L'ENTRETIEN DE BÂTIMENT

4.1 Tous propriétaires ou occupant doit voir à l'entretien de toutes ses parties constituantes du bâtiment afin qu'elles offrent la solidité nécessaire pour résister au divers élément de la nature ;

4.2 Tous propriétaires ou occupant doit voir à sa conservation en bon état de toutes ses parties constituantes du bâtiment pour qu'il puisse servir à l'usage auquel il est destiné ;

4.3 Tous propriétaires ou occupant doit voir à son entretien de manière de toutes ses parties constituantes du bâtiment à ce qu'il ne paraisse pas délabré ou dans un état apparent et continu d'abandon ;

4.4 Tous propriétaires ou occupant doit voir à son maintien dans un état de toutes ses parties constituantes du bâtiment qui assure sa conservation et évite qu'il se détériore ;

4.5 Tous propriétaires ou occupant doit voir à l'entretien régulier des toitures, des cheminées, des parements et des revêtements extérieurs, des fondations, des caves, des portes, fenêtres, cadres et châssis, des balcons et galeries, des escaliers extérieurs et intérieurs, des murs et plafonds, des planchers, des puits d'aération et d'éclairage, des appareils de plomberie, de l'ornementation, des auvents, des cagibis, des remises, des garages, des gouttières, des installations sanitaires, l'isolation thermique et des installations électriques.

ARTICLE 5 : EXIGENCE DE L'ENTRETIEN DE TERRAIN

5.1 Il est défendu à tout propriétaire, possesseur ou occupant d'un terrain vacant ou bâti de laisser pousser ou subsister des branches broussailles ou mauvaises herbes, l'exemption des terrains agricoles et exploitations forestières.

5.2 Il est défendu d'emmagasiner, d'amasser ou d'entreposer du métal, ferraille, du papier ou d'autres objets à l'état de déchets dans un immeuble, à l'exception des endroits prévus à cet effet.

5.3 Il est défendu d'abandonner ou de laisser abandonner à un endroit quelconque de la municipalité de vieille automobile et tous autres objets mis au rancard ou voués à la démolition, à l'exception des endroits prévus à cet effet.

ARTICLE 6 : REQUÊTE EN DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT INCENDIÉ, VÉTUSTE OU DANGEREUX

Lorsqu'une construction est dans un état pouvant mettre en danger des personnes ou lorsqu'elle a perdu la moitié de sa valeur par vétusté à la suite d'un incendie ou d'une explosion, la Cour supérieure peut, sur requête en démolition d'une municipalité ou de tout intéressé, ordonner l'exécution des travaux requis pour assurer la sécurité des personnes ou la démolition de la construction s'il n'existe pas d'autre remède.

La mise en demeure est la procédure habituellement utilisée pour signifier au propriétaire son obligation.

Un citoyen qui souhaite voir une municipalité obtenir la démolition d'une construction jugée «dangereuse» doit déposer une plainte auprès de celle-ci.

ARTICLE 7 – SANCTION ET RECOURS

La loi sur la qualité de l'environnement autorise toute municipalité à faire effectuer une enquête par ses officiers pour vérifier si un immeuble comporte des nuisances ou des causes de d'insalubrité.

C'est par un avis de la Municipalité lui indiquant les travaux requis ainsi que les délais pour les exécutés que le propriétaire sera informé de ses obligations.

Dans le cas qui s'appliquent, le propriétaire, le possesseur et l'occupant qui ont créé une vétusté sont responsables conjointement et solidairement.

Dans le cas où l'on peut trouver le propriétaire de l'immeuble et que personne ne représente le propriétaire, ou que le propriétaire ou occupant ou autre intéressé refuse ou néglige de ce conformé

Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, le conseil peut les faire exécuter et en recouvrer les frais du propriétaire. Ces frais constituent une créance prioritaire sur le terrain où était situés l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du code civil du Québec ; ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

Un fonctionnaire ou un employé de la municipalité désigné par le conseil peut pénétrer sur les lieux. Sur demande, le fonctionnaire ou l'employé de la municipalité doit s'identifier et présenter le certificat attestant sa qualité délivrée par la municipalité. Le refus de laisser le fonctionnaire ou l'employé de la municipalité, à pénétrer sur les lieux ou de lui présenter l'exemplaire du permis sur demande rend le contrevenant passible d'une amende n'excédant pas 500\$.

Le propriétaire qui procède ou qui fait procéder à la démolition de son immeuble pendant que celui-ci est sous le coup de l'INTERDICTION PRÉVUE EST PASSIBLE D'UNE AMENDE N'EXCÉDANT PAR 25 000 \$.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS PÉNALES

8.1 Toute personne qui contrevient à une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible :

- a) d'une amende minimale de 200 \$ et d'une amende maximale de 1 000 \$,
- b) si une infraction se continue, elle constitue jour par jour, une infraction distincte et le contrevenant est passible de l'amende chaque jour durant lequel l'infraction se continue.

ARTICLE 9 – AUTRES RECOURS :

Nonobstant les recours mentionnés plus hauts, le Conseil de Notre-Dame-de-la-Salette pourra exercer devant les tribunaux, tous les recours en droit pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

ARTICLE 10 – INTERPRÉTATION

Le masculin est utilisé dans le présent règlement sans discrimination et inclut le féminin afin d'éviter un texte trop lourd.

ARTICLE 11 – ABROGATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR

Le règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Roger Laflamme
Maire

Sylvie Gratton
Secrétaire-trésorière

Date de l'avis de motion : 7 mars 2005
Date de l'adoption : 2 mai 2005
Numéro de résolution : 2005-05-109
Date de publication : 3 mai 2005