



PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE
MATAWINIE
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-MARCELLINE-DE-
KILDARE

Règlement 443-2023 Sur l'occupation et l'entretien des bâtiments.

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

ATTENDU 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;

ATTENDU QUE ce règlement représente un instrument de choix afin d'assurer la protection du patrimoine bâti et la réutilisation adéquate du sol dégagé;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance régulière du 20 mars 2022;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par **Serge Forest**

Appuyé par **Pierre Desrochers** et

RÉSOLU que le présent règlement soit adopté

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement portera le titre de « Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments »

1.2 But du règlement

Le présent règlement, adopté en conformité avec l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, a pour but d'imposer un délai, de sévir ou de rendre obligatoires des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien sur des bâtiments en état de vétusté ou de délabrement.

1.3 Territoire touché

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Sainte-Marcelline-de-Kildare.

1.4 Portée du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des bâtiments sur le territoire de la municipalité de Sainte-Marcelline-de-Kildare.

1.5 Application du règlement

Le fonctionnaire, désigné ou toute autre personne, autorisée par la municipalité, est chargé d'appliquer le présent règlement.



ARTICLE 2 – NORMES APPLICABLES

2.1 Qualité structurale

Toutes les parties constituant 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 d'un bâtiment, que celui-ci soit principal ou accessoire, doit notamment s'assurer :

- a) d'un entretien de toutes les parties constituant du bâtiment afin d'offrir la solidité nécessaire pour résister aux différents éléments de la nature;
- b) de la conservation en bon état du bâtiment afin que celui-ci puisse servir à l'usage auquel il est destiné;
- c) du maintien de tout bâtiment dans un état tel qui assure sa conservation et évite qu'il se détériore;
- d) que le bâtiment ne porte pas atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents et du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

2.2 Vétusté et délabrement

Sans restreindre la généralité des éléments énoncés à l'article 2.1 du présent règlement, les exigences particulières suivantes s'appliquent :

- a) Murs extérieurs :
Les parements et les revêtements de brique ou de pierre, de même que les revêtements de stuc, de bois ou autres matériaux doivent être maintenus en bon état et réparés ou remplacés au besoin, de manière à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau et leur conserver un aspect de propreté.
- b) Murs de fondation :
Les murs de fondation doivent être maintenus en tout temps en état de prévenir l'infiltration d'air ou d'eau ou l'intrusion de vermine ou de rongeurs. Les parties des murs de fondations qui sont en contact avec le sol doivent être traitées de manière à prévenir l'infiltration d'eau dans les caves et les sous-sols. La partie des murs de fondation visible à l'extérieur doit être maintenue dans un état qui lui conserve un aspect de propreté.
- c) Toits
Toutes les parties constituant des toitures, y compris les lanterneaux, les ouvrages de métal, les gouttières, les conduits pluviales, etc., doivent être maintenus en bon état et être réparés ou remplacés au besoin, afin d'assurer l'étanchéité des toits et prévenir toute infiltration d'eau à l'intérieur des bâtiments et leur conserver un aspect de propreté. Les avant-toits doivent être maintenus en bon état, réparés au besoin afin de conserver un aspect de propreté.
- d) Portes et fenêtres extérieures :
Les portes et fenêtres extérieures doivent être entretenues de façon à prévenir l'infiltration d'air, de pluie ou de neige. Les cadres doivent être calfeutrés et toutes les parties mobiles doivent être parfaitement jointives et fonctionner normalement. Les portes et les fenêtres ainsi que leur cadre de châssis doivent être remis en état ou remplacés lorsqu'ils sont endommagés ou défectueux. Tout verre brisé doit être remplacé sans délai.



**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE
MATAWINIE
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-MARCELLINE-DE-
KILDARE**

e) Balcons, galeries, passerelles, escaliers, etc. :

Les balcons, les galeries, les passerelles, les escaliers extérieurs ou intérieurs et, en général, toute construction en saillie sur le bâtiment principal doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin pour leur conserver un aspect de propreté.

ARTICLE 3 – MESURES ET RECOURS

3.1 Pouvoir d’inspection

Le fonctionnaire désigné, ou toute personne autorisée par la municipalité sont expressément autorisés à visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière pour constater si le règlement y est respecté. Il pourra vérifier tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à l’exercice par la municipalité des pouvoirs qui lui sont consentis aux termes du présent règlement.

3.2 Avis au propriétaire

Lorsqu’il constate une contravention significative aux normes applicables, énoncées aux articles 2.1 et 2.2 du présent règlement, ou le cumul de deux ou plus de deux desdites contraventions démontrant de façon évidente l’état de vétusté et de délabrement du bâtiment, le représentant de la municipalité identifié à l’article 1.4 du présent règlement transmet au propriétaire du bâtiment visé un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme, ainsi qu’un délai pour les effectuer. La Municipalité peut accorder tout délai additionnel.

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

Également, si le propriétaire d’un bâtiment ne se conforme pas à l’avis qui lui est transmis, le conseil peut requérir l’inscription sur le registre foncier d’un avis de détérioration qui contient les renseignements personnels suivants :

1. La désignation de l’immeuble concerné ainsi que le nom et l’adresse de son propriétaire;
2. Le nom de la municipalité et l’adresse de son bureau ainsi que le titre, le numéro et la date de la résolution par laquelle le conseil requiert l’inscription;
3. Le titre et le numéro du règlement sur l’occupation et l’entretien des bâtiments;
4. Une description des travaux à effectuer.

Aucun avis de détérioration ne peut être inscrit à l’égard d’un immeuble qui est la propriété d’un organisme public au sens de la Loi sur l’accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1).

3.3 Autorisation à délivrer des constats d’infraction

Le fonctionnaire désigné et toute autre personne dûment autorisée par résolution du conseil municipal de la municipalité à ce faire, sont autorisés à entreprendre des poursuites pénales contre toute contrevenant à toute disposition du présent règlement et ils sont généralement autorisés à délivrer ou faire délivrer par le procureur de la municipalité les constats d’infraction utiles à cette fin.



**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE
MATAWINIE
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-MARCELLINE-DE-
KILDARE**

3.4 Recours pénal

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

S'il agit d'une personne physique :

- a) Pour une première infraction, d'une amende de 1000 \$;
- b) Pour une récidive, d'une amende de 5 000 \$;

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

- a) Pour une première infraction, d'une amende de 2 500 \$
- b) Pour une récidive, d'une amende de 10 000 \$

Si une infraction continue, elle constitue, par jour, une offense séparée et la pénalité dictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

3.5 Recours civils

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux, la Cour supérieure peut, sur demande de la municipalité, autoriser cette dernière à effectuer lesdits travaux et à en réclamer le coût au propriétaire. Dans ce cas, le coût des travaux constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci ont été effectués, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5^e de l'article 2651 du Code civil. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble,

Rien dans le présent règlement ne peut avoir pour effet d'empêcher la municipalité de s'adresser à un juge de la Cour supérieure 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.

3.6 Pouvoir d'expropriation

La municipalité peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier depuis au moins 60 jours, sur lequel les travaux exigés dans cet avis n'ont pas été effectués et qui présente l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

1. Il est vacant, au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 40 de la Loi sur l'expropriation (chapitre E-24), depuis la période que le conseil fixe par règlement, laquelle ne peut être inférieure à un an;
2. Son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
3. Il s'agit d'un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1 du 1^{er} alinéa de l'article 148.0.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.



**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE
MATAWINIE
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-MARCELLINE-DE-
KILDARE**

3.7 Pouvoir de fermer, démolir ou évacuer

La municipalité peut faire clôturer un terrain qui présente un danger lorsque le propriétaire est introuvable, ou qu'il refuse, néglige ou est incapable de faire les travaux visant à éliminer ce danger après en avoir reçu l'ordre des employés autorisés de la municipalité.

L'autorité compétente peut émettre un avis ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement non conforme au présent règlement. L'autorité compétente peut afficher sur le bâtiment et sur le logement visé une copie de l'avis ordonnant l'évacuation.

Un bâtiment ou une partie de bâtiment évacué en vertu du présent règlement ou vacant doivent être clos ou barricadés de façon à empêcher l'accès et à prévenir tout accident.

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 doit prendre toutes les mesures nécessaires, y compris la démolition en tout ou en partie de ce bâtiment ou ouvrage, pour supprimer cette condition dangereuse sous condition d'avoir un certificat d'autorisation de démolition provenant de la municipalité tel que prévu dans le Règlement de démolition numéro 446-2023 de la Municipalité de Sainte-Marcelline-de-Kildare

Un bâtiment ou un logement évacué et fermé conformément au présent règlement ne peut être habité à nouveau avant que les travaux exigés pour le rendre conforme à la réglementation n'aient été exécutés.

ARTICLE 4 – ENTRÉE EN VIGUER

4.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Avis de motion	20 mars 2023
Projet de règlement	20 mars 2023
Adoption	17 avril 2023
Publication	18 avril 2023
Entrée en vigueur	18 avril 2023

Madame Émilie Boisvert
Mairesse

Madame Catherine Haulard
Directeur général et greffier-
trésorier