



## **RÈGLEMENT N° 6-8**

Règlement sur l'occupation et l'entretien  
des bâtiments

**11 MAI 2009**

## **TABLE DES MATIÈRES**

- 1. Territoire assujetti**
- 2. Champ d'application**
- 3. Terminologie**
- 4. Administration générale**
  - 4.1 Administration et application
  - 4.2 Attribution de l'inspecteur
  - 4.3 Accès aux bâtiments
  - 4.4 Obligations du propriétaire
  - 4.5 Avis de non-conformité
  - 4.6 Signification de l'avis de non-conformité
  - 4.7 Permis
- 5. Bâtiments dangereux ou insalubres**
- 6. Exigences générales relatives aux bâtiments**
  - 6.1 Insectes, vermines, rongeurs
  - 6.2 Mesures de sécurité temporaires
- 7. Exigences relatives aux bâtiments principaux et à leur entretien**
  - 7.1 Exigences générales
  - 7.2 Exigences particulières
- 8. Exigences relatives aux bâtiments accessoires et à leur entretien**
  - 8.1 Exigences générales
  - 8.2 Entretien
- 9. Procédures et dispositions pénales**
  - 9.1 Poursuites et procédures
  - 9.2 Pénalité
  - 9.3 Recours
  - 9.4 Recouvrement des frais
- 10. Dispositions finales**
  - 10.1 Préséance
  - 10.2 Entrée en vigueur

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE COATICOOK**

**RÈGLEMENT N° 6-8**

sur l'occupation et l'entretien des bâtiments

---

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Coaticook tenue le 11<sup>e</sup> jour de mai 2009 dans la salle du conseil à l'hôtel de ville, à laquelle étaient présents son honneur le maire Bertrand Lamoureux, Madame la conseillère Madeleine Drolet et Messieurs les conseillers Raynald Drolet, Lionel Giroux, Gaétan Labelle, Charles Poulin, et Sylvain Véronneau formant un quorum sous la présidence du maire Lamoureux

CONSIDÉRANT QUE la *Loi sur les compétences municipales* permet à une municipalité d'adopter des règlements, notamment en matière de salubrité en vertu de l'article 55 de ladite loi;

CONSIDÉRANT QUE l'article 145.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet à une municipalité d'établir, par règlement, des normes et de prescrire des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion a été donné lors de la séance du conseil tenue le 14 avril 2009, avec dispense de lecture et ce, conformément à la loi;

EN CONSÉQUENCE, il est par le présent règlement numéro 6-8 décrété et statué de ce qui suit:

**1. TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la ville de Coaticook.

**2. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux bâtiments principaux ainsi qu'aux bâtiments accessoires.

### **3. TERMINOLOGIE**

Pour les fins d'interprétation du présent règlement, les mots ou expressions qui suivent ont la signification qui leur est spécifiquement attribuée. Dans tous les autres cas, les mots ou expressions conservent la signification habituelle reconnue au dictionnaire.

#### **Bâtiment**

Construction, érigée ou non sur place, ayant un toit appuyé sur des murs ou des colonnes et destinée à abriter des personnes, des animaux ou des objets.

#### **Bâtiment accessoire**

Bâtiment détaché du bâtiment principal, situé sur le même terrain que celui-ci et destiné seulement à des usages accessoires à l'usage principal.

#### **Bâtiment principal**

Bâtiment où s'exerce l'usage principal du terrain sur lequel il est situé.

#### **Construction en saillie**

Balcon, galerie, escalier extérieur, corniche ou tout autre élément en saillie par rapport aux murs extérieurs d'un bâtiment.

#### **Inspecteur**

Toute personne nommée par le conseil municipal pour assurer l'application du présent règlement.

#### **Ouvertures**

Fenêtre, porte ou trappe d'accès visible et accessible de l'extérieur du bâtiment.

#### **Propriétaire**

Personne inscrite au rôle d'évaluation à la date du constat de l'infraction au présent règlement.

## **4. ADMINISTRATION GÉNÉRALE**

### **4.1 Administration et application**

L'administration et l'application du présent règlement relèvent de l'inspecteur et de toute personne nommée par le conseil à cette fin.

### **4.2 Attribution de l'inspecteur**

L'inspecteur signifie les avis de non-conformité et assure le suivi des permis, autorisations et certificats découlant de l'application du présent règlement.

### **4.3 Accès aux bâtiments**

L'inspecteur peut :

1. Visiter les lieux et entrer dans tout bâtiment pour s'assurer que les dispositions du présent règlement sont respectées.
2. Entrer dans tout bâtiment lorsqu'il y a lieu de croire que le bâtiment est dans un état dangereux ou défectueux par suite d'incendie, d'accident, d'insalubrité, de vétusté ou de toute autre cause.
3. Exiger que le propriétaire soumette, à ses frais, un rapport préparé par un professionnel compétent attestant que les matériaux, les dispositifs, les méthodes de construction, les éléments fonctionnels ou structuraux de construction et la condition des fondations répondent aux exigences de sécurité selon les règles de l'art.
4. Exiger que le propriétaire soumette, à ses frais, tout renseignement supplémentaire nécessaire pour s'assurer que les dispositions du présent règlement soient bien respectées.

S'il le juge nécessaire, l'inspecteur peut être accompagné d'un expert en bâtiment lors de ses visites et inspections.

### **4.4 Obligations du propriétaire**

Tout propriétaire a l'obligation de se conformer en tout temps à toutes les exigences prescrites par le présent règlement relativement à tout immeuble dont il est propriétaire.

De plus, tout propriétaire et tout occupant doit :

1. Permettre l'accès au lieu et au bâtiment à l'inspecteur, et à l'expert qui l'accompagne s'il y a lieu, aux fins de l'application du présent règlement.
2. Donner suite à tout avis, verbal ou écrit, émis par l'inspecteur et prendre immédiatement toutes les mesures nécessaires pour corriger toute situation de non-conformité.
3. Exécuter ou faire exécuter à ses frais, lorsque requis par l'inspecteur, les essais et inspections nécessaires pour prouver la conformité des travaux avec les exigences des règlements et faire parvenir sans délai à l'inspecteur en bâtiment copie de tous les rapports d'essai et d'inspection.

#### **4.5 Avis de non-conformité**

Lorsque l'inspecteur constate qu'un bâtiment n'est pas conforme aux exigences du présent règlement il peut signifier, de la manière prescrite à l'article suivant, un avis de non-conformité. Cet avis doit contenir, au minimum, les informations suivantes :

1. L'identification du bâtiment en cause.
2. La nature de la contravention.
3. Les mesures à prendre pour y remédier.
4. Le délai accordé pour se conformer à l'avis.

#### **4.6 Signification de l'avis de non-conformité**

L'avis de non-conformité doit être adressé au propriétaire ou, selon le cas, à toute personne à laquelle échoit, en tout ou en partie, la responsabilité de rendre le bâtiment en cause conforme aux exigences du présent règlement. L'avis peut être verbal lorsque les infractions constatées peuvent mettre en danger la sécurité des occupants et nécessite une évacuation.

#### **4.7 Permis**

Lorsqu'un permis est requis pour l'exécution des travaux de mise en conformité, ce dernier doit être obtenu conformément à la procédure prévue aux règlements s'appliquant en l'espèce.

### **5. BÂTIMENTS DANGEREUX OU INSALUBRES**

Tout bâtiment qui constitue, en raison de son état, de son insalubrité ou de toute autre cause, un danger pour la sécurité ou la santé de ses occupants ou du public en général, est impropre à l'occupation.

Sans restreindre la portée du paragraphe qui précède, tout bâtiment qui présente l'une des caractéristiques suivantes est jugé impropre à l'occupation, soit :

1. Tout bâtiment qui n'offre pas une solidité suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur les toits et des charges dues à la pression du vent et qui constitue, de ce fait, ou par d'autres défauts de construction un danger pour la sécurité des ses occupants ou du public en général.
2. Tout bâtiment infesté par la vermine ou les rongeurs au point de constituer une menace pour la santé de ses occupants.
3. Tout bâtiment dans un tel état de malpropreté ou de détérioration tel qu'il constitue un danger pour la santé et la sécurité des ses occupants.
4. Tout bâtiment qui est laissé dans un état apparent d'abandon.

Tout bâtiment déclaré impropre à l'occupation ou aux fins pour lesquelles il est destiné est considéré comme étant non-conforme aux dispositions du présent règlement et ne peut être occupé. Un tel bâtiment doit être modifié ou réparé, selon le cas, pour se conformer aux exigences des règlements en vigueur ou être démoli.

## **6. EXIGENCES GÉNÉRALES RELATIVES AUX BÂTIMENTS**

### **6.1 Insectes, vermines, rongeurs**

Toute condition de nature à provoquer la présence d'insectes, de vermines ou de rongeurs doit être éliminée de tout bâtiment principal ou accessoire. Lorsque le bâtiment est infesté, les mesures qui s'imposent doivent être prises afin de faire disparaître l'infestation et empêcher sa réapparition.

### **6.2 Mesures de sécurité temporaires**

Tout bâtiment inoccupé ou laissé dans un état apparent d'abandon doit être convenablement clos ou barricadé de façon à prévenir tout risque d'accident et ce, en attendant l'exécution des travaux visant à rendre conformes les bâtiments au présent règlement.

## **7. EXIGENCES RELATIVES AUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX ET À LEUR ENTRETIEN**

### **7.1 Exigences générales**

Toutes les parties constituant d'un bâtiment principal doivent offrir une solidité suffisante pour résister aux efforts auxquels elles sont soumises et être réparées

ou remplacées, au besoin, de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident.

## **7.2 Exigences particulières**

### Murs extérieurs

Les parements et revêtement extérieurs doivent être maintenus en bon état ou réparés ou remplacés, au besoin, de manière à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau et leur conserver un aspect de propreté.

### Murs de fondation

Les murs de fondation doivent être maintenus, en tout temps, en bon état.

### Toits

Toutes les parties constituantes des toitures, y compris les lanterneaux, les ouvrages de métal, les gouttières, les conduites pluviales, etc. doivent être maintenues en bon état ou réparés ou remplacés, au besoin, afin d'assurer l'étanchéité des toits et prévenir toute infiltration d'eau à l'intérieur des bâtiments.

Les avant-toits doivent être maintenus en bon état ou réparés, au besoin, afin de leur conserver un aspect de propreté.

Aucune accumulation de neige, de glace ou de tout autre objet sur les toits ne doit constituer un danger à la personne ou à la propriété. Au besoin, des barrières à neige doivent être installées en bordure des toits.

### Ouvertures

Les ouvertures doivent être entretenues de façon à prévenir l'infiltration d'air, de pluie ou de neige.

Les ouvertures ainsi que leur cadre châssis doivent être remis en état ou remplacés, lorsqu'ils sont endommagés ou défectueux. Tout verre brisé doit être remplacé sans délai.

### Constructions en saillie

Les constructions en saillie et, en général, tout élément en saillie sur le bâtiment principal doivent être maintenues en bon état ou réparés ou remplacés, au besoin, pour leur conserver un état de propreté et de solidité. Ils doivent également être libres de trous, fissures et autres défauts susceptibles de provoquer des accidents.

Les balcons ne peuvent servir à l'entreposage de matériaux, de meubles d'usage intérieur ou autres objets.

## **8. EXIGENCES RELATIVES AUX BÂTIMENTS ACCESSOIRES ET À LEUR ENTRETIEN**

### **8.1 Exigences générales**

Les bâtiments accessoires doivent :

1. Offrir une stabilité suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur les toits et des charges dues à la pression du vent.
2. En aucun temps constituer de quelque manière que ce soit, un danger à la personne ou à la propriété ou être insalubre ou défectueux.
3. Être modifiés ou réparés selon le cas pour se conformer aux exigences des règlements ou être démolis.

### **8.2 Entretien**

Les bâtiments accessoires doivent être maintenus en bon état ou réparés, au besoin, pour leur conserver un état de propreté et de sécurité.

Les parements et revêtement extérieurs, la toiture et les ouvertures doivent être maintenus en bon état ou réparés ou remplacés, au besoin, de manière à assurer leur étanchéité et leur conserver un aspect de propreté.

Aucune accumulation de neige, de glace ou de tout autre objet sur les toits ne doit constituer un danger à la personne ou à la propriété.

Tous les éléments en saillie sur le bâtiment accessoire doivent être maintenus en bon état ou réparés ou remplacés, au besoin, pour leur conserver un état de propreté et de solidité. Ils doivent également être libres de trous, fissures et autres défauts susceptibles de provoquer des accidents.

## **9. PROCÉDURES ET DISPOSITIONS PÉNALES**

### **9.1 Poursuites et procédures**

L'inspecteur et toute personne désignée par la municipalité est autorisé à délivrer des constats d'infraction et entreprendre les procédures pénales appropriées pour et au nom de la municipalité, pour une infraction au présent règlement conformément au *Code de procédure pénale du Québec* (L.R.Q., C.-25).

### **9.2 Pénalité**

Sans préjudice aux autres recours de la municipalité, quiconque contrevient à quelqu'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, en plus des frais, d'une amende :

- si le contrevenant est une personne physique, d'au moins 200 \$ pour la première infraction et d'au moins 500 \$ pour toute infraction subséquente qui se produit au cours d'une même année;
- si le contrevenant est une personne morale, d'au moins 400 \$ pour la première infraction et d'au moins 800 \$ pour toute infraction subséquente qui se produit au cours d'une même année.

Le montant maximal d'une amende, pour une première infraction, est de 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 2 000 \$ s'il est une personne morale. Pour une récidive, le montant maximal de l'amende ne peut excéder 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 4 000 \$ s'il est une personne morale.

### 9.3 Recours

Outre les recours par action pénale, la municipalité peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

### 9.4 Recouvrement des frais

Les frais encourus par la municipalité pour voir au respect du présent règlement constituent une créance prioritaire sur le bâtiment visé, au même règlement et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code civil du Québec; ces frais sont également garantis par une hypothèque légale sur ce bâtiment.

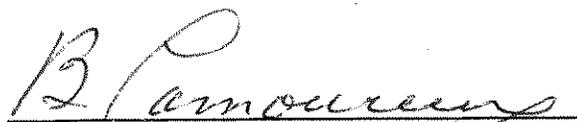
## 10. DISPOSITIONS FINALES

### 10.1 Préséance

Le présent règlement a préséance, dans son application, sur tout autre règlement, partie de règlement ou articles de ceux-ci qui sont ou pourraient entrer en conflit avec celui-ci.

### 10.2 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

  
Bertrand Lamoureux, maire

  
Me Caroline Thibault, greffière