

**RÈGLEMENT NUMÉRO 07-2024**

---

**RÈGLEMENT RELATIF À L'OCCUPATION, LA SALUBRITÉ ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

---

ATTENDU QUE par les normes et les mesures la Municipalité peut contrôler les situations de vétusté ou de délabrement des bâtiments situés sur son territoire et forcer les propriétaires de bâtiment à entretenir leur propriété;

ATTENDU QUE le Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments permet de s'assurer qu'un certain standard de qualité structurale sera préservé pour tout bâtiment;

ATTENDU QUE le Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments est en lien directe avec le règlement de construction, qui permet notamment de réglementer les matériaux à employer dans la construction et la façon de les assembler ainsi que d'établir des normes de résistance, de salubrité, de sécurité ou d'isolation pour toute construction;

ATTENDU QU'un avis de motion a été dûment donné avec présentation du projet de règlement lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 12 août 2024 par le(la) conseiller-ère FRANÇOIS LECLERC ;

ATTENDU QU'une copie du projet de règlement a été remise aux membres du conseil au moins deux jours avant la tenue de la séance;

ATTENDU QUE des copies du projet de règlement déposé à la séance ordinaire du 12 août 2024 étaient mises à la disposition du public avant le début de la présente séance;

ATTENDU QUE les membres du conseil déclarent avoir lu ce projet de règlement et renoncent à sa lecture;

ATTENDU QUE les changements entre le projet de règlement déposé et le règlement soumis pour adoption ont été dénoncés lors de la présente séance;

ATTENDU QUE l'objet du règlement, sa portée et l'absence de coût sont mentionnés par la greffière-trésorière;

EN CONSÉQUENCE ET POUR CES MOTIFS :

IL EST PROPOSÉ PAR                      MONSIEUR FRANÇOIS LECLERC

Et résolu par ce Conseil que la présente résolution soit adoptée et qu'elle statue et décrète ce qui suit :

QUE le Conseil décrète ce qui suit :

---

## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES**

#### **SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

##### **1. TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement est intitulé "Règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments" au numéro administratif 07-2024.

##### **2. DOMAINE D'APPLICATION**

Le présent règlement encadre l'occupation et l'entretien des bâtiments, incluant tout bâtiment patrimonial, dans le but d'empêcher leur déperissement et les protéger contre les intempéries et préserver l'intégrité de leur structure.

Sans réduire la portée d'intervention d'autres autorités ou législation concurrente, le présent règlement encadre également l'intervention et l'investigation en cas de situation portant atteinte à la santé ou la sécurité des personnes.

##### **3. TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Zéphirin-de-Courval.

##### **4. LOIS OU AUTRES RÈGLEMENTS**

Le présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application de toute Loi ou Règlement Provincial ou Fédéral.

Rien dans le présent règlement ne doit s'entendre comme dispensant une personne, un organisme, société ou compagnie de se conformer aux exigences de tout autre règlement municipal en vigueur ou d'obtenir un permis, une licence, une autorisation ou une approbation requise par le présent règlement ou par tout autre règlement municipal, à moins de dispositions expresses du présent règlement.

Lorsque le présent règlement réfère à une Loi ou à un Règlement Provincial ou Fédéral, la référence est faite à cette Loi ou Règlement ainsi qu'aux amendements qui leurs sont apportés.

## **5. DÉCLARATION ET VALIDITÉ**

Le Conseil municipal décrète le présent règlement dans son ensemble et aussi chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa.

Dans le cas où un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa de ce règlement serait déclaré nul ou non venu par un tribunal compétent, les autres chapitres, articles, paragraphes et alinéas ne sauraient être mis en doute et continueront de s'appliquer autant que faire se peut.

## **SECTION 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES**

## **6. APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné ou de l'officier municipal conformément aux dispositions du Règlement relatif aux permis et certificats.

## **7. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ**

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné ou de l'officier municipal sont définis au Règlement relatif aux permis et certificats.

## **8. RÈGLES D'INTERPRÉTATION**

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut.

Quel que soit le temps du verbe employé dans quelconque des dispositions du présent règlement, cette disposition est applicable dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

Chaque fois qu'il est, aux termes du présent règlement, prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue.

En cas d'incompatibilité entre les dispositions générales, les dispositions particulières s'appliquent et prévalent sur les dispositions générales, à moins d'une mention express.

## 9. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation d'un terme utilisé dans un règlement d'urbanisme, à moins que le contexte n'indique un sens différent, a le sens qui lui est attribué au chapitre dédié aux terminologies du Règlement de zonage.

Malgré les alinéas précédents, les expressions et les mots suivants signifient et désignent :

### 1° PARASITE

Organisme animal ou végétal qui se nourrit strictement aux dépens d'un organisme hôte d'une espèce différente, de façon permanente ou pendant une phase de son cycle vital tels que les punaises de lit, les blattes, les cafards ou coquerelles ainsi que les rongeurs tels que les rats ou les souris et dont la présence ou le nombre peut affecter ou nuire à la santé des personnes.

### 2° SALUBRITÉ

Qualité de ce qui est sain, de ce qui ne présente pas de risque de maladie, et qui satisfait à des exigences relatives à l'hygiène des personnes, des animaux, des lieux et des choses.

Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini dans ce règlement, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

## CHAPITRE 2 EXIGENCES RELATIVES À L'OCCUPATION, L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ET LES PROCÉDURES

### SECTION 1 : EXIGENCES RELATIVES À L'OCCUPATION

## 10. OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE ET DE L'OCCUPANT

Le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment ou d'un logement doit le maintenir dans un bon état de salubrité en tout temps. Il doit notamment :

- 1° Veiller à son entretien afin d'éviter sa détérioration partielle ou complète ;
- 2° Veiller à sa salubrité afin de garantir un milieu de vie sain ;
- 3° Veiller à son entretien pour servir adéquatement l'usage auquel il est destiné.
- 4° Éviter sa détérioration par manque d'entretien, de négligence, d'usage abusif ou des manœuvres de dégradation ;

- 5° Doit fournir une preuve de l'éradication ou la résolution du problème dans le bâtiment.

Lors d'une investigation municipale ou d'une autorité compétente, le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment ou d'un logement peut être appelé à :

- 1° Fournir tous les renseignements et document permettant la validation des exigences du présent règlement ;
- 2° Permettre l'accès à la personne ou à l'entreprise mandatée pour effectuer une intervention d'inspection, d'extermination, d'échantillonnage ou décontamination, et préparer les lieux selon les exigences et recommandations de l'entreprise afin de permettre l'intervention ;
- 3° Permettre l'utilisation et l'installation d'un appareil de mesure nécessaire à l'application du présent règlement ;
- 4° Mandater les services de professionnels ou de laboratoires autorisés et certifiés par les autorités compétentes afin de procéder à la réalisation d'un test d'échantillonnage de l'air permettant d'identifier s'il y a risque pour la santé ou la sécurité des personnes ;
- 5° Fournir un rapport d'un professionnel spécialisé, lorsque la présence de parasites, de moisissure, d'humidité excessive, d'air vicié ou d'une condition qui favorise la prolifération de ceux-ci ;
- 6° Fournir un rapport d'architecte ou d'ingénieur statuant sur l'état du bâtiment et sur les défaillances structurelles mettant à risque la sécurité des personnes et des biens. Le rapport doit inclure également une recommandation claire sur la poursuite de l'occupation ou l'évacuation du bâtiment et statuer sur les mesures correctives nécessaires, le cas échéant ;
- 7° Fournir un rapport d'un évaluateur agréé sur la valeur et la perte de valeur du bâtiment sujet de l'investigation.

## 11. EXIGENCES D'ENTRETIEN

Un bâtiment doit être entretenu de manière à préserver sa stabilité son intégrité structurelle, et en éliminant toute source d'humidité, d'infiltration ou d'infestation potentielle.

Le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment ou d'un logement doit en tout temps veiller sur :

- 1° La stabilité structurelle du bâtiment ;
- 2° L'étanchéité de la toiture, des murs, du revêtement extérieur, des portes et des fenêtres ;

- 3° L'étanchéité et le bon fonctionnement des appareils de plomberie et des installations sanitaires ;
- 4° Le bon fonctionnement des puits d'aération ;
- 5° La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre ;
- 6° La présence de parasites, d'insectes ou de moisissures visibles, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci.
- 7° La présence d'odeur fétide, nauséabonde, perceptible tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment ;
- 8° Le bon fonctionnement des systèmes d'alimentation et d'évacuation des eaux ;
- 9° Le bon fonctionnement du système de chauffage ;
- 10° Le bon fonctionnement des systèmes mécaniques.

Le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment ou d'un logement doit également éviter les accumulations entraînant l'encombrement de l'espace de vie à l'intérieur d'un bâtiment.

## 12. INFRACTIONS

Constitue une infraction un manquement à une obligation du présent règlement.

Constitue, également, une infraction toute intervention ou manque d'entretien volontaire ou involontaire :

- 1° Ayant pour effet de rendre un bâtiment vétuste, délabré ou insalubre ;
- 2° Ayant causés le dépérissement du bâtiment ;
- 3° Ayant affectés l'intégrité du bâtiment contre les intempéries ;
- 4° Ayant affectés la structure du bâtiment ;
- 5° Exposant la personne à un risque touchant sa santé ou sa sécurité ;
- 6° Exposant le voisinage à un risque touchant sa santé ou sa sécurité ;
- 7° Exposant le voisinage à des nuisances perceptibles.

## SECTION 2 : PÉNALITÉS, PROCÉDURES ET RECOURS

## 13. PÉNALITÉS

Un propriétaire qui contrevient ou permet de contrevenir à une disposition du présent règlement est passible d'une amende :

- 1° Dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de 100 000 \$;
- 2° Dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 200 000 \$.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende :

- 1° Dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$;
- 2° Dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 4 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$.

#### **14. PÉNALITÉS ET FACTEURS AGRAVANTS**

La municipalité peut imposer une amende plus élevée que le minimum prescrit en présence de l'un ou l'autre des facteurs aggravants suivants :

- 1° Le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance ;
- 2° La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes ;
- 3° L'intensité des nuisances subies par le voisinage ;
- 4° Le caractère prévisible de l'infraction ou le défaut d'avoir donné suite aux recommandations ou aux avertissements visant à la prévenir, notamment lorsque les travaux décrits dans un avis de régularisation inscrit dans le registre foncier ou dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés ;
- 5° Le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial ;
- 6° Le fait que les actions ou omissions du contrevenant aient entraîné une telle détérioration du bâtiment que le seul remède utile consiste en sa démolition ;
- 7° Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

Le cas échéant, la municipalité doit motiver la pénalité imposée.

#### **15. RECOURS JUDICIAIRE**

Si le propriétaire ou l'occupant omet d'apporter les correctifs demandés dans le délai prescrit, la Cour supérieure pourrait être saisie du dossier. Le cas échéant, la requête est instruite et jugée d'urgence et la Cour peut autoriser la municipalité à effectuer les travaux et à en réclamer le coût du propriétaire.

Le coût des travaux constitue une créance prioritaire, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du Code civil du Québec. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble. La municipalité se garde aussi le droit de procéder à tout autre recours judiciaire afin de palier une situation touchant le bien-être et la sécurité des personnes, notamment en vertu de l'article 231 et 232 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1).

#### **16. AVIS DE DÉTÉRIORATION AU REGISTRE FONCIER**

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis, outre une requête à la Cour supérieure, le conseil de la municipalité peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration. Le cas échéant, un éventuel acquéreur de l'immeuble devra assumer la responsabilité des travaux requis par cet avis.

Si les travaux ont été effectués, le conseil inscrit au registre foncier un avis de régularisation.

La municipalité tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier. Cette liste est publiée sur le site Internet de la municipalité.

Un immeuble est retiré de ladite liste lorsqu'il a fait l'objet d'un avis de régularisation.

#### **17. EXPROPRIATION D'UN BÂTIMENT VÉTUSTE, DÉLABRÉ ET DÉTÉRIORÉ**

Lorsque le propriétaire d'un bâtiment vétuste, délabré ou en détérioré ne se conforme pas à un avis de détérioration que la municipalité a fait inscrire au registre foncier depuis 60 jours, la municipalité peut acquérir l'immeuble, de gré à gré ou par expropriation, si les travaux exigés dans l'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 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 bâtiment patrimonial.



**CHAPITRE 3**  
**DISPOSITIONS FINALES**

**18. ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté à Saint-Zéphirin-de-Courval, ce 9 septembre 2024.

---

Mathieu Lemire, maire

---

Hélène Chassé, greffière-trésorière

Avis motion	12 /08/2024
Projet de règlement présenté	12/08/2024
Adoption du règlement	9/09/2024
Publication	12/09/2024
Entrée en vigueur	12/09/2024
Livre des délibération	119-09-2024

RÈGLEMENT NUMÉRO 07-2024

---

RÈGLEMENT RELATIF À L'OCCUPATION, LA SALUBRITÉ ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

---

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je, soussignée, HÉLÈNE CHASSÉ, directrice générale/greffière-trésorière de la Municipalité de Saint-Zéphirin-de-Courval, certifie sous mon serment d'office avoir publié le règlement #07-2024 Règlement relatif à l'occupation, la salubrité et l'entretien des bâtiments, en affichant aux endroits prescrits par le conseil municipal (bureau municipal et page web de la municipalité), le 12 septembre 2024, entre 12h00 et 13h00.

En foi de quoi, je donne ce certificat ce 12 septembre 2024.

---

Hélène Chassé, g.m.a  
Directrice-générale/greffière-trésorière  
Municipalité Saint-Zéphirin-de-Courval