
RÈGLEMENT 491
sur la salubrité, l'entretien et l'occupation des bâtiments

NOTE EXPLICATIVE

Le présent règlement établit des normes de salubrité, d'entretien et d'occupation des bâtiments et permet à la Municipalité d'exercer ses compétences prévues aux articles 85 et suivants de la loi sur les compétences municipales (RLRQ, ch. C-47.1) ainsi que de respecter ses obligations prévues à l'article 145.41 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, ch. A-19.1).

Il met à jour plusieurs normes existantes et apporte plusieurs correctifs tout en intégrant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives en conformité avec la loi n° 69 afin de faciliter leur application.

Il établit le principe à l'effet de favoriser des ententes à l'amiable pour assurer le respect des dispositions du règlement.

Enfin, le règlement apporte des mises à jour quant aux infractions et aux amendes.

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal peut, en vertu et conformément aux articles 145.41 à 145.41.7 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, ch. A-19.1), régir l'occupation et l'entretien des bâtiments;

CONSIDÉRANT le plan d'urbanisme de la Municipalité;

CONSIDÉRANT l'importance de la vision stratégique de la Municipalité et de sa mission relative au maintien de la qualité de vie;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité souhaite moderniser sa réglementation en matière de salubrité, d'entretien et d'occupation des bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE le conseil désire être en mesure d'utiliser les pouvoirs disponibles afin de protéger le patrimoine bâti cité au patrimoine culturel local;

CONSIDÉRANT QUE le conseil désire instaurer des règles applicables à l'entretien des issues et des accès d'un bâtiment ou constructions inoccupés, inachevés ou incendiés par mesures de prévention sur l'ensemble de son territoire;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné par monsieur Sylvain Jacques à la séance ordinaire du Conseil du 10 octobre 2023;

CONSIDÉRANT QUE le projet de règlement a été déposé au conseil et expliqué par la directrice générale lors de la séance ordinaire du conseil du 10 octobre 2023;

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

1. **But** – Le présent règlement a pour but d'établir des normes et de prescrire des mesures relatives à l'occupation, à l'insalubrité et l'entretien des bâtiments, d'imposer un délai, de sévir ou et de rendre obligatoire des travaux de réfection, de réparation, d'entretien ou de démolition sur des bâtiments en état de vétusté ou de délabrement et le cas échéant adresser une requête à la Cour supérieure pour faire exécuter les travaux et en réclamer le coût tel une créance prioritaire assimilée au compte de taxes.

2. **Objectifs** – Les objectifs du règlement sont de protéger la santé et assurer le bien-être général de la population, préserver la qualité de vie de la population et garantir la transparence de l'état réel des bâtiments.

3. **Définitions** – Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les termes suivants sont définis comme suit :

Bâtiment : Toute construction, vacante ou non, utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux, des choses ou tout autre usage et composée d'une structure supportant un toit et des murs, y compris un bâtiment accessoire; lorsque la construction est séparée par un mur mitoyen, chaque partie est considérée comme un bâtiment distinct, à condition qu'elle soit rattachée à une parcelle de terrain cadastrée et indépendante formant une propriété distincte.

Bâtiment accessoire : Bien meuble ou construction reliée ou non à un bâtiment dont il constitue une dépendance.

Bâtiment détérioré : Se dit d'un bâtiment mal conservé et en condition insatisfaisante pour permettre l'usage auquel il est destiné ou conçu;

Bâtiment en bon état : Se dit d'un bâtiment bien conservé et en condition satisfaisante pour permettre l'usage auquel il est destiné ou conçu.

Construction : Tout assemblage d'un ou plusieurs matériaux déposés ou reliés au sol ou fixés à tout objet relié au sol, pour servir d'abri, de soutien, de support ou d'appui ou d'autres fins similaires comprenant, de manière non limitative, les bâtiments, enseignes, clôtures, stationnements, panneaux-réclames et murs de soutènement. Il peut s'agir d'un ouvrage.

Construction complémentaire (ou encore accessoire ou secondaire) : Construction accompagnant une construction principale, servant à sa commodité ou à son utilité et qui constitue un prolongement normal et logique de la construction principale.

Construction principale : Construction servant à l'usage d'un terrain en l'absence de bâtiments sur le terrain où elle est implantée.

Débris de construction : Tous matériaux de construction, notamment le bois, les gravats et plâtras, les pièces de béton et de maçonnerie et les morceaux de pavage.

Délabrement : Une mauvaise apparence causée par l'usure, la vétusté ou le défaut d'entretien.

Immeuble : Tout immeuble au sens de l'article 900 du Code civil du Québec à savoir les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante.

Immeuble patrimonial : Un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P-9.002), un immeuble situé dans un site patrimonial cité conformément à cette même loi, un immeuble visé par la Loi sur les lieux et monuments historiques du Canada (LRC (1985), chapitre H4) ou un immeuble inscrit dans un inventaire des immeubles présentant une valeur patrimoniale conformément à l'article 120 de la Loi sur le patrimoine culturel.

Intégrité architecturale : Toute partie d'un bâtiment, une saillie, un élément décoratif, le matériau de parement extérieur, incluant la peinture et la teinture, les gouttières, les ouvertures, etc., qui est propre au style architectural du bâtiment.

Logement : Bâtiment qui contient une pièce ou un ensemble de pièces servant ou destinées à servir de domicile à une ou plusieurs personnes et où l'on peut généralement préparer et consommer des repas et y dormir.

Mandataire désigné : Une personne physique ou morale mandatée par résolution du conseil municipal pour voir à l'application du règlement sur la salubrité, l'entretien et l'occupation des bâtiments.

Salubrité : Caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, de 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.

Vétusté : État de détérioration produit par le temps et l'usure normale.

CHAPITRE 2 : CHAMP D'APPLICATION

4. **Territoire visé** – Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Cyrille-de-Wendover.

5. **Personnes visées** – Le règlement vise tout propriétaire d'un bâtiment construit sur le territoire de la municipalité de Saint-Cyrille-de-Wendover.

CHAPITRE 3 : SALUBRITÉ

6. **Principe général de santé et de sécurité** – Un bâtiment ou un logement ne doit pas porter atteinte 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.

En conséquence, sont notamment prohibés et doivent être éliminés :

- a) La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'un balcon ou d'un bâtiment accessoire.
- b) La présence d'animaux morts.
- c) L'entreposage ou l'utilisation de produits ou matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques.
- d) Le dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin ainsi que l'accumulation, à l'intérieur ou autour d'un bâtiment, de matières combustibles qui, en raison de leur quantité ou de leur emplacement, présentent un risque d'incendie.
- e) L'encombrement d'un moyen d'évacuation.
- f) Un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigé.
- g) La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre.
- h) L'amas de débris, matériaux, matières gâtées ou putrides, excréments ou autres états de malpropreté.
- i) La présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de moisissures visibles, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci.

7. **Structure des bâtiments** - Un élément de la structure, de son isolation et de ses finis qui est affecté par une infiltration d'eau ou de liquide ou par un incendie doit être nettoyé, asséché complètement ou remplacé de façon à prévenir et à éliminer la présence d'odeur ou de moisissure et leur prolifération.

Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

8. **Contaminant ou produit dangereux** – Doit être retiré ou éliminé tout contaminant ou produit dangereux (autre que les produits d'entretien de maison régulièrement vendus) qui pourrait être relevé suite à une analyse demandée en vertu de l'article 33 du présent règlement.

CHAPITRE 4 : OCCUPATION

9. **Eau, plomberie, chauffage, éclairage** - Un logement doit être pourvu de systèmes d'alimentation en eau potable, de plomberie, de chauffage et d'éclairage qui doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

10. **Installations sanitaires de base** - Un logement doit être pourvu d'au moins :

- a) un évier de cuisine;
- b) une toilette (cabinet d'aisances);
- c) un lavabo;
- d) une baignoire ou une douche.

Tous ces équipements doivent être raccordés directement à un réseau de plomberie et d'évacuation des eaux usées.

L'évier de cuisine, le lavabo et la baignoire ou la douche doivent être alimentés d'eau froide et d'eau chaude; la température de l'eau chaude ne doit pas être inférieure à 45 C°.

11. **Installation de chauffage** - Un logement doit être muni d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement qui permet à l'occupant de maintenir, dans les espaces habitables, une température minimale de 19 C°.

Cette température doit pouvoir être maintenue jusqu'à ce que la température extérieure soit inférieure à -23 C°.

La température à l'intérieur d'un logement doit être mesurée au centre de chaque espace habitable, à un mètre du sol.

Un logement vacant ou espace non habitable doit être muni d'une installation permanente de chauffage qui maintient une température minimale de 15 C°.

12. **Accès aux installations sanitaires** - Les occupants d'un logement doivent avoir accès à au moins une pièce fermée comprenant une toilette, une baignoire ou une douche et un lavabo.

La superficie de cette pièce doit être suffisante pour permettre l'installation et l'utilisation des appareils exigés au présent article.

Dans le cas d'une maison de chambres, cette pièce peut être à l'usage exclusif des occupants d'une chambre ou être commune à plus d'une chambre.

Il ne doit pas être nécessaire de monter ou de descendre plus d'un étage pour y accéder.

13. **Ventilation mécanique d'une salle de bain ou de toilette** - Dans un bâtiment, une salle de bain ou une salle de toilette qui n'est pas ventilée par circulation d'air naturel doit être munie d'une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur et assurant un changement d'air régulier.

14. **Ventilation par circulation d'air naturel dans une chambre** - Une chambre doit être ventilée par circulation d'air naturel au moyen d'une ou plusieurs fenêtres donnant directement sur l'extérieur.

15. **Espace pour la préparation des repas** - Chaque logement doit comprendre un évier en bon état de fonctionnement dans un espace dédié à la préparation des repas.

Cet espace doit être suffisamment grand pour permettre l'installation et l'utilisation d'un appareil de cuisson et d'un réfrigérateur.

L'espace situé au-dessus de celui occupé ou destiné à l'être par l'équipement de cuisson doit comprendre une hotte raccordée à un conduit d'évacuation d'air donnant sur l'extérieur, à une hotte de recirculation d'air ou hotte à filtre à charbon.

De plus, il doit être possible de raccorder l'appareil de cuisson à une source d'alimentation électrique de 220 volts ou à une source d'alimentation au gaz naturel ou au propane.

16. **Infiltration d'air** - L'espace compris entre le cadre d'une porte donnant sur l'extérieur ou d'une fenêtre et le mur doit être scellé. L'espace compris entre la base d'une porte donnant sur l'extérieur et le seuil doit être muni d'un coupe-froid.

17. **Entretien des ouvertures** - Les portes, les fenêtres et les moustiquaires ainsi que leur cadre doivent être remis en état ou remplacés lorsqu'ils sont détériorés.

18. **Eau potable et eaux usées** - Un logement doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable et d'un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées qui doivent être maintenus constamment en bon état de fonctionnement. Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées et être en bon état de fonctionnement.

19. **Éclairage** - Un logement doit être pourvu d'une installation électrique en bon état de fonctionnement permettant d'assurer l'éclairage de toutes les pièces, espaces communs intérieurs, escaliers intérieurs et extérieurs ainsi que les entrées extérieures communes.

CHAPITRE 5 : ENTRETIEN

20. **Règles générales d'entretien** - 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 ou l'occupant d'un bâtiment doit notamment s'assurer:

- a) d'un entretien de toutes les parties constituantes du bâtiment afin d'offrir la solidité nécessaire pour résister aux différentes intempéries de la nature;
- b) de conserver en bon état le bâtiment qu'il puisse servir à l'usage auquel il est destiné ;
- c) de l'entretien adéquat du bâtiment principal et de tout bâtiment accessoire de manière à ce qu'ils ne paraissent pas délabrés ou dans un état d'abandon;
- d) du maintien de tout bâtiment dans un état tel qui en assure sa conservation et évite qu'il se détériore.

21. **Obligations d'entretien** - Sans restreindre la généralité des éléments contenus à l'article 20 du présent règlement, sont expressément prohibés et doivent être supprimés ou corrigés :

- a) la présence d'une fissure sur une fondation mettant en péril la solidité du bâtiment;
- b) toute poutre tordue, solive affaissée, moisissure et pourriture ou mur incliné ;
- c) toute partie d'un escalier, incluant les marches, endommagée ou affectée par la pourriture ;
- d) toute charpente ou structure d'un balcon ou d'une galerie endommagée soit, notamment, par de la peinture écaillée ou munie d'un garde-corps qui ne protège pas adéquatement les occupants ;
- e) les carreaux de fenêtres brisés ou les cadres de fenêtres pourris ;
- f) toute gouttière occasionnant de l'érosion au sol ou étant affectée par la rouille ou la corrosion ;
- g) toute toiture dont le revêtement est absent, en tout ou en partie ou endommagé ;
- h) tout mur extérieur d'un bâtiment principal ou accessoire non muni d'un revêtement extérieur conforme ou dont le revêtement est endommagé, pourri ou affecté par la corrosion, tout enveloppe d'un bâtiment non étanche ;
- i) de façon générale, la présence de vermines, de rongeurs, d'insectes ou de moisissures visibles ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci ;
- j) la malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'un balcon ou d'un bâtiment accessoire ;
- k) la présence d'animaux morts ou d'excrément, d'urine d'animaux ou humain;
- l) l'état d'un bâtiment qui porte atteinte 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;
- m) l'accumulation excessive de vieux matériaux, journaux, linge, détritiques, etc. (syndrome de Diogène) ;
- n) l'absence de moyen de chauffage ;
- o) présence d'eau stagnante, d'humidité dans le bâtiment causant des moisissures ;
- p) vapeurs toxiques, dans un bâtiment sur un terrain contaminé, fuite de gaz, mazoute, monoxyde de carbone, radon ou autres produits chimiques tel formaldéhyde les COV ;
- q) problème de ventilation (système de ventilation malpropre).

22. **Solidité des parties constituantes** - Toutes les parties constituantes d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire doivent avoir une solidité suffisante pour résister aux charges vives et mortes auxquelles elles peuvent être soumises et être réparées ou remplacées au besoin.

23. **Neige et glace** - Un balcon, une galerie, une passerelle, un escalier extérieur doit être libre d'accumulation de neige ou de glace de nature à constituer un danger ou à nuire à son utilisation.

24. **Enveloppe extérieure** - L'enveloppe extérieure d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire, telle une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, doit être étanche.

Les surfaces et composantes extérieures d'un bâtiment ou d'une construction doivent être conçues et entretenues afin d'empêcher l'intrusion de volatiles, de vermine, de rongeurs, d'insectes ou d'autres animaux nuisibles à l'intérieur du bâtiment et des murs.

Ces surfaces doivent demeurer d'apparence uniforme et ne pas être dépourvues de leur recouvrement.

Elles doivent être, le cas échéant, protégées par l'application de peinture, de vernis ou par un enduit correspondant aux matériaux à protéger.

Les ouvertures dans l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, telles une porte et une fenêtre ainsi que leur pourtour, doivent être étanches.

25. **Accumulation d'eau et humidité** - Est interdite toute présence ou accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis ou la présence de moisissures visibles.

26. **Murs et plafonds** - Les murs et plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de trous ou de fissures. Un revêtement qui s'effrite ou menace de se détacher, doit être réparé ou remplacé.

27. **Planchers** - Un plancher doit être maintenu en bon état et ne doit pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées ou pourries ou tout autre défaut qui pourrait être dangereux ou causer un accident.

28. **Vide sanitaire** - Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec et aménagé de manière à prévenir ou à éliminer l'infiltration d'eau.

29. **Planchers de salle de bain** - Le plancher d'une salle de bains et d'une salle de toilettes ainsi que les murs autour de la douche ou du bain doivent être protégés contre l'humidité, recouvert d'un fini ou d'un revêtement étanche et maintenu en bon état pour empêcher les infiltrations d'eau dans les cloisons adjacentes.

Le plancher d'une buanderie commune doit être protégé contre l'humidité, recouvert d'un fini ou un revêtement étanche et maintenu en bon état. Il doit aussi être nettoyé périodiquement afin de conserver la buanderie salubre.

Les vide-ordures, les contenants à déchets et à matières recyclables ainsi que les locaux qui sont réservés à leur entreposage doivent être maintenus en bon état et nettoyés périodiquement afin de conserver ces locaux salubres.

30. **Entretien d'un équipement** - Un système mécanique, un appareil ou un équipement, tels la plomberie, un appareil sanitaire, une installation ou un appareil de chauffage, une installation électrique ou d'éclairage, un ascenseur et une installation de ventilation, doivent être entretenus et maintenus en bon état de fonctionnement.

CHAPITRE 6 : APPLICATION DU RÈGLEMENT

31. **Visite des lieux** - Lors d'une visite effectuée en vertu de l'article 42 du présent règlement, le fonctionnaire désigné ou l'autorité compétente peut :

- a) faire des essais et prendre des photographies ou réaliser des enregistrements dans un bâtiment ou toute partie adjacente;
- b) prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyses et même, si cela est nécessaire, démanteler des constructions pour y prélever de tels échantillons;
- c) exiger la production des livres, des registres et des documents relatifs aux matières visées par le présent règlement ou exiger tout autre renseignement à ce sujet qu'il juge nécessaire ou utile;
- d) être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise.

32. **Cessation de l'occupation d'un bâtiment** – Le fonctionnaire désigné ou l'autorité compétente peut, en application du règlement :

- a) aviser un propriétaire, locataire, occupant ou toute autre personne de cesser des travaux ou l'occupation d'un bâtiment lorsqu'il constate que ces travaux ou cette occupation sont réalisés ou exercés en contravention au présent règlement, à ceux qu'il réfère et à leurs modifications, et de s'abstenir de toute action ou activité susceptible d'entraîner la poursuite de l'infraction;
- b) exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant de rectifier toute situation constituant une infraction du présent règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications, notamment et non limitativement, de remettre les choses dans l'état où elles étaient avant que la cause de l'infraction ne se produise.

33. **Analyses et tests** – Le fonctionnaire désigné ou l'autorité compétente peut, en application du règlement :

- a) exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant d'un bâtiment qu'il fasse effectuer à ses frais, un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement, de la qualité de l'eau et/ou de l'air ou d'une installation afin de s'assurer de sa conformité au présent règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications et qu'il fournisse une attestation de la conformité, de la sécurité et du bon fonctionnement par une personne spécialisée dans le domaine;
- b) exiger l'installation d'un appareil de mesure ou ordonner à un propriétaire, locataire ou occupant d'un bâtiment d'en installer un et de transmettre à l'officier les données recueillies, à la charge de celui-ci.

34. **Services professionnels** – Le fonctionnaire désigné ou l'autorité compétente peut, en application du règlement, exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant un rapport d'une personne spécialisée dans le domaine, lorsque la présence de rongeurs ou d'insectes, de moisissure, d'humidité excessive, d'air vicié ou d'une condition qui favorise la prolifération de ceux-ci et d'exiger la preuve de leur éradication dans le bâtiment.

35. **Intervention de la Municipalité** - En cas de défaut du propriétaire, du locataire ou de l'occupant de se conformer à l'une quelconque des dispositions du règlement, la Municipalité pourra, avec l'autorisation de la Cour supérieure, en sus de tout autre recours prévu par la loi, exécuter ou faire exécuter aux frais de ce propriétaire, locataire ou occupant, toute intervention visant à rendre le bâtiment visé conforme au règlement.

Les frais encourus par la Municipalité, en application du présent article, constituent une créance prioritaire sur le bâtiment visé, au même titre et selon le même rang que les créances visées au Code civil du Québec.

Ces frais sont assimilés à une taxe municipale et recouvrable selon les lois en vigueur;

36. **Avis de non-conformité** - Le fonctionnaire désigné ou l'autorité compétente peut, en application du règlement :

- a) émettre un avis de non-conformité conformément aux articles 145.41 à 145.41.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- b) intenter une poursuite pénale ou tout recours judiciaire nécessaires au nom de la Ville pour une contravention à ce règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications;

37. **Avis de détérioration** - Le fonctionnaire désigné ou l'autorité compétente peut recommander au Conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention au règlement dont, notamment, un avis de détérioration tel que prévu à l'article 145.41.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

38. **Acquisition de gré à gré ou par expropriation** - Conformément aux dispositions de la loi, la Ville pourra acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble :

- a) à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit sur le registre foncier depuis au moins 60 jours;
- b) sur lequel les travaux exigés dans cet avis n'ont pas été effectués;
- c) dont l'état de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
- d) vacant depuis au moins un an (à l'exclusion, dans ce cas, d'un immeuble patrimonial).

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée aux articles 7 ou 14.2 du Code municipal (RLRQ, ch. C-27.1) conformément aux articles 145.41 à 145.41.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Nonobstant le premier alinéa, 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.

39. **Ordonnance d'évacuation** - Le fonctionnaire désigné ou l'autorité compétente peut, avec l'autorisation de la Cour supérieure, émettre un avis ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement non conforme au présent règlement.

Les biens meubles qui se trouvent dans un lieu dont l'évacuation et la fermeture sont ordonnées peuvent être transportés à l'endroit déterminé par l'officier responsable, et ce aux frais du propriétaire, du locataire ou de l'occupant.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

40. **Bâtiment ou construction inoccupés, inachevés ou incendiés** – Tout bâtiment ou construction qui est inoccupé, inachevé ou abandonné depuis plus de trois (3) mois continus doit être barricadé et toutes ses ouvertures obstruées par des planches ou des feuilles de contreplaqué clouées.

Tout bâtiment incendié doit être barricadé et toutes ses ouvertures obstruées par planches ou des feuilles de contreplaqué clouées dans les 48 heures suivant l'incendie et doit le demeurer tant que les travaux de rénovation ou de démolition ne sont pas complétés.

Les bâtiments ainsi barricadés devront, s'ils ne présentent pas un risque pour la sécurité des personnes ou des biens environnants, dans un délai de six (6) mois être réparés ou démolis. Le délai de prescrit pourra être prolongé si le propriétaire peut démontrer que le délai encouru est lié à un conflit de travail, à des problèmes de succession ou à un règlement du dossier avec l'assureur.

41. **Fondations non utilisées** – Les fondations d'un bâtiment incendié, démolit ou déménagé laissés à ciel ouvert devront être entourées d'une clôture d'une hauteur minimale d'un mètre cinquante (1,5 m) ou comblées jusqu'au niveau du sol environnant.

La clôture ou les travaux de remblayage devront être effectués dans les 48 heures suivant l'incendie, la démolition, le déménagement. La clôture doit demeurer en place tant que les travaux de rénovation ou de démolition ne sont pas complétés.

Si aucun travail de construction n'est entrepris sur lesdites fondations dans un délai de six (6) mois suivant l'incendie, la démolition ou le déménagement d'un bâtiment, celles-ci devront être comblées ou démolies dans les 48 heures suivant la réception d'un avis. Le délai prescrit pourra être prolongé si le propriétaire peut démontrer que le délai encouru est lié à un conflit de travail, à des problèmes de succession ou à un règlement du dossier avec l'assureur.

Advenant un refus de se conformer aux exigences énoncées ci-haut, la municipalité pourra se prévaloir des dispositions prévues à l'article 43.

42. **Responsabilité du propriétaire** – Il est de la responsabilité du propriétaire, de l'occupant ou de la personne responsable de la propriété, de la maison, du bâtiment ou de l'édifice de s'assurer que les installations faites en vertu des articles 40 et 41 sont toujours en place et en bonne condition. Le cas échéant, il doit apporter les correctifs nécessaires.

43 **Intervention municipale** – Tout propriétaire, tout occupant ou toute personne responsable de la propriété, de la maison, du bâtiment ou de l'édifice doit faire les travaux prescrits à l'article 40 et suivants notamment si les bâtiments ou constructions présentent un risque pour la sécurité des personnes ou des biens environnants.

Advenant un refus de se conformer, le conseil peut mandater un officier municipal pour faire barricader ou obstruer les ouvertures d'un bâtiment inoccupé, inachevé ou incendié, et ce, aux frais du propriétaire.

Il peut également l'autoriser à clôturer ou remblayer les fondations d'un bâtiment incendié laissées à ciel ouvert, et ce, aux frais du propriétaire.

44. **Intervention municipale; autorisation** – Le tribunal qui prononce la sentence peut, en sus des amendes et des frais imposés, ordonner que les nuisances ou travaux qui ont fait l'objet de l'infraction soient enlevées dans le délai qu'il fixe et, qu'à défaut par le contrevenant de s'exécuter dans ce délai, les nuisances ou travaux soient enlevées par la municipalité aux frais du contrevenant.

45. **Créances garanties** – Tous les frais encourus par la Municipalité pour enlever ou faire enlever les nuisances ou pour mettre à exécution toute mesure destinée à éliminer ou empêcher ces nuisances ou travaux, constituent une créance garantie par priorité et une hypothèque légale sur l'immeuble où étaient situées ;es nuisances ou travaux.

46. **Recours de droit civil** – Nonobstant les recours par action pénale, la municipalité pourra exercer devant les tribunaux de juridiction concernée tous les recours de droit civil nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 8 : INFRACTIONS ET AMENDES

47. **Infractions** – Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, commet une infraction et est passible d'une amende minimale de quatre cents dollars (400 \$) si le contrevenant est une personne physique et de huit cents dollars (800\$) si le contrevenant est une personne morale pour une première infraction.

L'amende maximale qui peut être imposée est de mille dollars (1 000\$) si le contrevenant est une personne physique et de deux mille dollars (2 000\$) si le contrevenant est une personne morale pour une première infraction.

Dans tous les cas, les frais s'ajoutent à l'amende.

48. **Récidive** – En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende minimale de huit cents dollars (800 \$) si le contrevenant est une personne physique et de mille quatre cents dollars (1 400\$) si le contrevenant est une personne morale.

En cas de récidive, l'amende maximale est de deux mille dollars (2 000\$) si le contrevenant est une personne physique et de quatre mille dollars (4 000\$) si le contrevenant est une personne morale.

Dans le cas d'une infraction continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée.

49. **Droit de visite** – Un inspecteur, son adjoint ou toute personne autorisée par résolution du Conseil, peut à toute heure raisonnable visiter et examiner, toute propriété mobilière ou immobilière, tant l'intérieur que l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si le présent règlement y est respecté, prendre des photos et mesures nécessaires, émettre tout avis de modification ainsi que les délais accordés pour corriger la situation et rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prescrites et, le cas échéant, émettre des constats d'infraction.

50. **Entrave au droit de visite** – Le propriétaire, locataire ou occupant de ces propriétés, bâtiments et édifices est obligé de laisser pénétrer le ou les fonctionnaires désignés à toute heure raisonnable (entre 7h et 19h). Le refus ou l'entrave à l'accès à la propriété rend le propriétaire ou l'occupant des lieux passible d'amendes prévues au présent règlement.

51. **Personnes autorisées à délivrer un constat d'infraction** – Le conseil autorise, le cas échéant, les personnes et mandataires suivants désignés pour l'application du présent règlement et sont autorisées à délivrer les constats d'infraction utiles à cette fin et les autorise à entreprendre des poursuites contre toute personne qui contrevient aux dispositions du présent règlement :

Directeur du Service de l'urbanisme
Inspecteurs en bâtiment du Service de l'urbanisme
Directeur du Service de la sécurité incendie
Directeur des Travaux publics
Contremaître à la voirie
Directeur général et Directeur général adjoint
Sûreté du Québec

52. **Cessation d'une infraction** – Dans le cas où un tribunal prononce une sentence quant à une infraction dont l'objet est contraire aux normes du présent règlement, il peut, en sus de l'amende et des frais prévus à l'article 41, ordonner que de telles infractions soient, dans le délai qu'il fixe, éliminées, par le contrevenant et que, à défaut par le contrevenant de s'exécuter dans ledit délai, ladite infraction soit éliminée par des travaux appropriés exécutés par la Municipalité aux frais du contrevenant.

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

53. **Abrogations et remplacements** – Le règlement abroge et remplace le Règlement 391 qui établit les normes d'entretien ou constructions applicables aux immeubles sur le territoire de la Municipalité de Saint-Cyrille-de-Wendover.

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

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Saint-Cyrille-de-Wendover, le 13 novembre 2023

Éric Émond
Maire

Louise Sisle
Directrice générale et greffière-trésorière

CERTIFICAT D'ADOPTION

Avis de motion : 10 octobre 2023
Adoption du projet de règlement : 10 octobre 2023
Adoption du règlement : 6 novembre 2023
Affichage et entrée en vigueur : 13 novembre 2023

Nous, le maire et la directrice générale et greffière-trésorière, attestons de la validité des dates d'approbation requises en vertu de la loi et inscrites dans le présent certificat.

Fait à Saint-Cyrille-de-Wendover, le 13 novembre 2023

Éric Émond
Maire

Louise Sisle
Directrice générale et greffière-trésorière